



REGISTRO ITALIANO REVISORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI

STATUTO

(versione aggiornata approvata dall'assemblea dei soci del 30.08.2019)

Premessa

Il presente "Statuto" aggiorna e sostituisce il precedente redatto in sede costitutiva e depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Milano 2 – Via Ugo Bassi – in data 10.01.2015)

Articolo 1 – Denominazione

E' costituito, sotto la forma giuridica dell'associazione, il "REGISTRO ITALIANO REVISORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI", in forma abbreviata anche "REGISTRO REVISORI" o "RIR", qui in seguito, per brevità anche "Registro".

Il "Registro" ha carattere volontario, non ha fini di lucro, è apartitico e apolitico.

La gestione, il coordinamento e l'amministrazione sono rette dal presente statuto, dal regolamento che è di esso emanazione e dalle vigenti norme in materia.

Il "Registro" ha una sede nazionale e può associare sezioni locali che rappresentano diramazioni operative della sede nazionale, in ogni caso prive di propria autonomia.

Articolo 2 – Sede

Il "Registro" ha sede legale e operativa in Milano, via Ercole Oldofredi n.9.

Il Consiglio Direttivo può deliberare il trasferimento della Sede e degli uffici, purché nel territorio di Milano e Provincia.

Articolo 3 – Durata

Il "Registro" ha durata illimitata e può essere sciolto in qualsiasi momento dall'assemblea dei soci, con la presenza ed il voto di almeno tre quarti del numero dei soci stessi e tenendo conto del successivo art. 25.

Articolo 4 – Finalità

Il "Registro" ha lo scopo di coordinare, promuovere e sostenere, in ambito nazionale gli scopi e le funzioni seguenti:

- Preliminarmente:
- Selezione e qualificazione dei "revisori condominiali professionisti"

- Processo di certificazione da parte di ente terzo della figura del “revisore condominiale professionista”
- Distinzione fra revisore condominiale “cultore della materia” e revisore condominiale “professionista”
- Valutazione e selezione dei “revisori condominiali professionisti” e relativo monitoraggio di competenze ed esperienze tramite specifico schema di certificazione
- Definizione del confine fra obiettivo divulgativo della cultura della revisione (tipico delle comuni associazioni) e qualificazione/professionalizzazione della figura del revisore condominiale
- Garantire tramite partnership alta qualità formativa abilitante e continua per i propri iscritti, sia frontale che webinar
- Rilasciare la “certificazione delle competenze” e la “certificazione delle esperienze” del revisore condominiale professionista, tramite commissioni d’esame e di valutazione composte da professionisti terzi e indipendenti altamente qualificati, con rinnovo periodico a garanzia degli utenti del servizio di revisione
- Essere un interlocutore serio, rappresentativo, professionale e strutturato nell’ambito delle relazioni con enti, associazioni professionali, ministeri e istituzioni per tutelare la professionalizzazione e il riconoscimento della figura del “revisore condominiale professionista”, sia a tutela della professione sia a tutela degli utenti
- Contribuire istituzionalmente alla normazione tecnica e cogente
- Sensibilizzare Camere di Commercio e Tribunali ad istituire nelle “sezioni merceologiche” relative ad esperti e consulenti tecnici, la “revisione contabile condominiale”, in modo tale da evitare sovrapposizioni in termini di competenze fra amministratori condominiali, revisori condominiali e esperti di contabilità aziendale e societaria, spesso accomunati negli albi/ruoli/elenchi di esperti in “categorie merceologiche” omogenee.
- Conseguentemente:
 - contribuire a delineare e definire i canoni di corretta gestione condominiale e di corretta tenuta della contabilità condominiale tramite l’analisi continua delle fonti giuridiche che disciplinano l’attività dell’amministratore condominiale professionista e il ruolo del revisore condominiale introdotto dall’art.1130 bis del Codice Civile, previsto della Riforma del Condominio L.220/2012 sostenere un percorso di riconoscimento dell’attività professionale del revisore condominiale ai sensi della L.4/2013 e conseguentemente al riconoscimento della figura professionale di “Revisore Condominiale Qualificato”
 - sostenere la diffusione e la promozione dell’importanza economica e sociale del ruolo del revisore condominiale professionista a tutela dell’amministrazione e della gestione di patrimoni immobiliari e condominiali
 - promuovere sinergie interdisciplinari che riguardano la gestione condominiale redigere e mantenere aggiornato un “regolamento” per l’iscrizione al registro tenuto dall’associazione REGISTRO ITALIANO REVISORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI, comprendente anche uno specifico codice etico che gli iscritti a detto registro devono sottoscrivere e rispettare promuovere il dialogo con altre associazioni, enti ed istituzioni

- creare sinergie e partnership con associazioni professionali ed operatori che perseguono scopi affini allo scopo associativo con particolare riferimento ad enti impegnati nella mediazione civile normata dal D.Lgs 28/2010 e s.m.i..
- mantenere sempre la più completa indipendenza nei confronti degli organi di governo, delle aziende pubbliche e private
- partecipare quale socio ad altri enti e/o associazioni, nazionali ed esteri, aventi scopi analoghi o trasversalmente affini

Articolo 5 – Le differenti modalità per associarsi o per iscriversi

Viene preliminarmente effettuata una distinzione fra associati e iscritti.

I primi, gli “associati”, si associano all’associazione e ne sostengono le finalità di cui al precedente articolo con ogni impegno personale ed economico, acquisendo la qualifica di “soci” o “associati” anche con riferimento ai poteri decisionali previsti in capo a questi soggetti dal presente Statuto e dalla legge.

I secondi, gli “iscritti”, sono coloro che intendono servirsi dell’associazione nell’ambito della garanzia e della qualità di tenuta del registro, partecipando alle attività organizzate dall’associazione e beneficiando dell’attività di selezione, qualificazione e crescita professionale tipica delle finalità statutarie, assumendo pertanto rispetto all’associazione un ruolo di “utente”, come meglio indicato anche al successivo art.6.

Viene quindi qui evidenziata la sostanziale differenza fra associati/soci e iscritti.

Ci si associa quindi all’associazione REGISTRO ITALIANO REVISORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI per sostenere, anche economicamente, le finalità associative, e ci iscrive al “REGISTRO” tenuto dall’associazione in quanto “cultori” o “professionisti” del settore della revisione condominiale e immobiliare assumendo quindi la posizione di “utenti” dell’associazione.

Per associarsi o per iscriversi è necessario presentare una domanda specifica e sottoporre la richiesta all’organo statutario preposto ai sensi dell’art.7, secondo le modalità operative indicate nel “Regolamento”.

Esistono due distinte categorie di “associati/soci” e due distinte categorie di “iscritti”.

- Associati/Soci:
 - **Soci fondatori**
 - **Soci sostenitori di progetti**
- Iscritti (“utenti”):
 - **Revisori condominiali cultori**
 - **Revisori condominiali professionisti**

I requisiti di accesso e di mantenimento oltre che i costi di partecipazione all’associazione o al registro da essa tenuto sono indicati nel “Regolamento”.

L’esigenza di mantenere la distinzione fra associati/soci e iscritti/utenti rappresenta la garanzia di qualità e terzietà nella tenuta del “registro”, anche alla luce del Sistema Gestione Qualità (SGQ) conforme alla norma UNI EN ISO 9001:2015 al quale l’associazione è soggetta.

Articolo 6 – Organi statutari, atti istituzionali e utenti

Gli organi statutari sono i seguenti:

- Associati/Soci fondatori
- Associati/Soci sostenitori di progetti
- Assemblea degli associati/soci fondatori
- Assemblea estesa agli associati/soci sostenitori di progetti
- Presidente
- Consiglio direttivo (composto da Presidente e consiglieri direttivi)
- Tesoriere

- Direttore Scientifico
- Comitato scientifico (composto dal Direttore Scientifico e da altri soggetti esperti da questi selezionati)
- Coordinatore nazionale
- Revisore dei conti (se nominato dall'assemblea degli associati/soci fondatori)

In caso di mancata espresa nomina di Tesoriere e Coordinatore nazionale, tali figure vengono rivestite ad interim dal Presidente.

La legale rappresentanza è in capo al Presidente.

Gli atti istituzionali sono i seguenti:

- Statuto
- Regolamento

e devono intendersi complementari fra loro.

Gli utenti sono i seguenti:

- Revisori condominiali cultori o professionisti iscritti nel "registro", che per garantire ad essi e ai terzi imparzialità e terzietà i sono considerati "utenti" e non facenti parte degli organi istituzionali.

Le caratteristiche, i requisiti di accesso e mantenimento e le regole di governo di ogni singolo organo istituzionale sono disciplinate dal "Regolamento".

Articolo 7 – Regolamento

Documento integrativo e complementare al presente Statuto che viene aggiornato in base alle esigenze di flessibilità richieste dall'evoluzione normativa, tecnica e giurisprudenziale, dal mercato e dagli utenti.

Il potere deliberativo in seno al Regolamento spetta all'assemblea degli associati/soci fondatori a maggioranza degli intervenuti.

Articolo 8 – Assemblea dei Soci

Alle assemblee ordinarie e straordinarie hanno diritto di partecipare e di votare tutti gli "associati/soci fondatori". In presenza di "associati/soci sostenitori di progetti", gli stessi saranno chiamati a votare limitatamente alle delibere relative ai progetti da essi sostenuti, sia in termini di scelte strategiche, sia in termini di scelte economiche. L'approvazione del bilancio spetta esclusivamente agli "associati/soci fondatori".

Il Revisore dei conti, laddove nominato, può partecipare alle assemblee per fornire indicazioni dipendenti dal proprio ruolo ma senza diritto di voto.

L'assemblea è presieduta dal Presidente dell'associazione e in sua assenza da altro organo istituzionale. Non potranno tenersi assemblee senza la presenza di almeno un soggetto che rivesta un ruolo nell'ambito di un organo istituzionale statutario.

Il Presidente nomina il Segretario per la redazione del verbale.

L'assemblea può essere tenuta anche in modalità telematica, telefonica, audio o videoconferenza, con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti. L'attestazione delle presenze e la certificazione delle stesse sarà oggetto di congiunta dichiarazione da parte del Presidente e del segretario dell'adunanza.

È consentito al Presidente dell'assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione.

Articolo 9 – Competenze dell'Assemblea

E' di competenza dell'assemblea ordinaria degli associati/soci fondatori:

- nominare i soggetti che potranno appartenere agli organi istituzionali o conferire delega straordinaria al direttore scientifico al Presidente perché vi provveda
- determinare le quote di ammissione per associati/soci fondatori, associati/soci sostenitori di progetti, utenti/revisori condominiali cultori, utenti revisori condominiali professionisti, o conferire delega straordinaria al direttore scientifico al Presidente perché vi provveda
- nominare i membri del Consiglio Direttivo determinandone il numero, o conferire delega straordinaria al direttore scientifico al Presidente perché vi provveda

- nominare, se ritiene opportuno, il Revisore dei conti, o conferire delega straordinaria al direttore scientifico al Presidente perché vi provveda
- discutere e deliberare l'approvazione del bilancio
- discutere e deliberare l'approvazione di progetti proposti dagli associati/soci sostenitori di progetti

E' di competenza dell'assemblea degli associati/soci fondatori in sede straordinaria:

- deliberare sulle modifiche dello Statuto
- deliberare sullo scioglimento dell'associazione
- deliberare sulle modalità di cura e tenuta del registro presso il quale sono iscritti i revisori condominiali cultori o professionisti
- deliberare circa le modifiche del Regolamento

Articolo 10 – Convocazione dell'assemblea

L'Assemblea viene convocata in via ordinaria almeno una volta l'anno entro il 31 luglio, salvo altro termine di legge, per l'approvazione del bilancio e per l'eventuale rinnovo delle cariche sociali.

- L'Assemblea può inoltre essere convocata, tanto in via ordinaria che in via straordinaria:
 - per decisione del Presidente
 - per decisione del Consiglio Direttivo
 - su richiesta motivata di almeno tre decimi dei Soci, indirizzata al Presidente dell'"Registro"

Le assemblee ordinarie e straordinarie sono convocate dal Presidente, con preavviso di almeno tre giorni, a mezzo invito per lettera raccomandata, anche a mano, fax, o per posta elettronica ordinaria (con riscontro) o certificata, oppure deve intendersi valida la partecipazione spontanea degli aventi diritto.

L'avviso può contenere la data per la seconda convocazione.

ART. 11 – Costituzione dell'assemblea

L'Assemblea sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza di almeno la metà più uno degli aventi diritto; in seconda convocazione qualunque sia il numero degli aventi diritto presenti.

Le Assemblee ordinarie, sia in prima che in seconda convocazione, deliberano con il voto della maggioranza degli aventi diritto presenti o rappresentanti per delega.

Il voto deve essere palese.

La delega deve essere conferita in modo che Presidente e segretario possano attestarne congiuntamente la validità.

A ciascun partecipante non può essere conferita più di una delega.

Il Presidente verifica la validità delle convocazioni e dei quorum assembleari ed è tenuto ad assumerne il ruolo di garante.

Il segretario, scelto dal Presidente, redige in forma sintetica i verbali delle adunanze.

Articolo 12 – Deliberazione dell'assemblea

Gli associati/soci fondatori hanno diritto ad un voto in tutte le deliberazioni assembleari.

Gli associati/soci sostenitori di progetto hanno diritto ad un voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti i progetti da essi sostenuti.

Le deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria sono prese con la maggioranza di voti di cui all'art.11.

Nello stesso modo l'Assemblea ordinaria provvede alla nomina dei componenti degli organi istituzionali o al conferimento delle deleghe straordinarie per provvedervi, come indicato all'art.9.

Le deliberazioni prese in conformità con lo Statuto obbligano tutti i gli associati/soci, anche se assenti, dissenzienti o astenuti.

Le deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria sono conservate, anche solo in modalità telematica, a cura del Presidente.

Articolo 13 – Disciplina e composizione degli organi statutari.

Si demanda al Regolamento la disciplina degli organi statutari.

Il Regolamento è parte integrante e sostanziale dello Statuto.

Articolo 14 – Attività economiche, aspetti amministrativi, patrimonio contabilità e bilancio

La contabilità del registro deve essere tenuta con il principio di cassa e quindi con immediata verificabilità delle movimentazioni del conto corrente associativo.

L'unico documento contabile richiesto è quindi il dettaglio analitico con causali specifiche della movimentazione bancaria, corredato dei dati di natura finanziaria e patrimoniale più rilevanti.

Non è pertanto prevista la tenuta di specifiche scritture contabili né una forma specifica di resa del conto o di bilancio, dovendosi attenere esclusivamente alle indicazioni di cui ai precedenti capoversi.

Le entrate saranno formate dalle seguenti voci:

- quote associative ordinarie versate da "soci fondatori"
- quote associative ordinarie versate da "soci sostenitori"
- quote straordinarie versate da "soci sostenitori di progetti specifici"
- quote di iscrizione al registro versate da "revisori condominiali cultori" o "revisori condominiali professionisti"
- liberalità di terzi, siano essi persone fisiche che giuridiche

Non è previsto lo svolgimento di attività di impresa o sponsorizzazione.

Le uscite saranno formate dalle seguenti voci:

- servizi gestionali, amministrativi, segretariali e di coordinamento affidati in outsourcing (nella valutazione in fase di affidamento verrà data prelazione ai servizi professionali eventualmente offerti dagli stessi associati)
- costi sede
- costi di cancelleria
- costi per convegni, formazione, pubblicità
- altri costi inerenti la gestione associativa

L'esercizio sociale si chiude al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Articolo 15 – Risorse umane e organizzazione dell'associazione

L'associazione in ogni sua attività e funzione richiede, perché possa essere garantito un funzionamento efficiente, l'attività di risorse umane e la dotazione di strutture organizzative idonee. Ciò richiede adeguate risorse. E' onere degli associati/soci fondatori garantire, anche economicamente, questo obiettivo, intervenendo dove necessario sul Regolamento anche in merito alle quote associative o di iscrizione, preferendo le prime alle seconde per non snaturare la funzione sociale dell'associazione e del registro.

L'associazione deve preferibilmente servirsi di risorse umane terze e indipendenti, senza assumere quindi personale, potendo conferire incarichi anche a titolo oneroso, e deve organizzare la propria sede fisica in modo stabile servendosi di terze organizzazioni, anche in questo caso eventualmente a titolo oneroso, per non generare costi fissi che vadano oltre una annualità, fatti salvi i rinnovi contrattuali.

Articolo 16 – Scioglimento dell'associazione

L'associazione può essere sciolta dall'assemblea degli associati/soci fondatori in sede straordinaria.

L'assemblea che delibera lo scioglimento deve provvedere a:

- a) nominare un liquidatore e determinare le modalità di liquidazione del patrimonio
- b) deliberare sulla devoluzione del patrimonio associativo, nel solo limite che ciò non violi norme cogenti

Articolo 17 – Rinvio

Per quanto non contemplato e regolato dal presente Statuto, si applicano le norme del Codice Civile e le altre disposizioni di legge in materia.