

AMMIPRO

Associazione Professionale per l'Amministrazione Condominiale

ATTO COSTITUTIVO E STATUTO

Bozza operativa – da sottoporre a verifica professionale prima della registrazione

ATTO COSTITUTIVO

L'anno 2026 il giorno 01 del mese di Settembre presso la sede in Via Guglielmo Marconi, 4 - Ciampino si sono riuniti i signori:

1. Marco Martignoni, nato a Roma il 10/07/1991 C.F. MRTMRC91L10H501P residente in Via Gaetano Atolfi Sns
2. Giancarlo Martignoni, nato a Roma il 04/06/1953 C.F. MRTGCR53H04H501J residente in Via delle Mimose, 7 – Rocca Priora
3. Eleonora Blasetti, nata a Roma il 29/01/1992 C.F. BLSLNR92A69H501M residente in Via Mura dei Francesi, 6 – Ciampino

I presenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Costituzione e denominazione

È costituita, senza scopo di lucro, l'associazione professionale denominata "AMMIPRO – Associazione Professionale per l'amministrazione Condominiale", di seguito anche "Associazione" o "AMMIPRO", ispirata ai principi della Legge 14 gennaio 2013, n. 4 e alla disciplina applicabile all'attività di amministratore di condominio.

Art. 2 – Sede

La sede legale è stabilita in Via Guglielmo Marconi, 4 – Ciampino (Rm) Il Consiglio Direttivo potrà istituire sedi territoriali, delegazioni e recapiti operativi nei limiti consentiti dalla legge e dallo Statuto.

Art. 3 – Finalità iniziali

L'Associazione persegue le finalità indicate nello Statuto allegato, che costituisce parte integrante del presente atto. In particolare, promuove la qualificazione professionale degli amministratori immobiliari e condominiali, la formazione iniziale e periodica, la tutela degli utenti, la deontologia, la trasparenza e la qualità dei servizi professionali.

Art. 4 – Approvazione dello Statuto

I fondatori approvano all'unanimità lo Statuto composto da n. 32 articoli, allegato al presente atto.

Art. 5 – Organi e prime cariche

Sono nominati, fino alla prima Assemblea elettiva e comunque per un periodo non superiore a quello previsto dallo Statuto:

- Presidente e legale rappresentante: Marco Martignoni;
- Consigliere fondatore: Giancarlo Martignoni;
- Consigliere fondatore: Eleonora Blasetti.

Il Consiglio Direttivo, nella prima riunione utile, attribuirà le funzioni di Vicepresidente, Segretario e Tesoriere, ove non attribuite dall'Assemblea.

Art. 6 – Esercizio finanziario

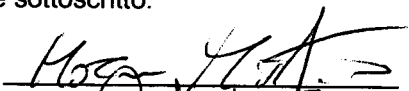
Il primo esercizio sociale si chiuderà il 31 dicembre 2026. Gli esercizi successivi si chiuderanno il 31 dicembre di ogni anno.

Art. 7 – Adempimenti

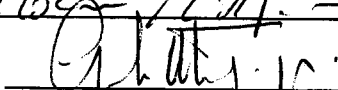
Il Presidente è autorizzato a compiere gli adempimenti necessari alla registrazione dell'atto e dello Statuto, alla richiesta del codice fiscale, all'apertura dei rapporti bancari e assicurativi, all'attivazione di PEC, sito internet e degli ulteriori strumenti necessari all'operatività dell'Associazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Marco Martignoni



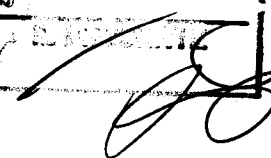
Giancarlo Martignoni



Eleonora Blasetti



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI ALBANO LAZIALE UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA	
N° 590	
Data 08/09/26	
€ 264,00	



STATUTO

Art. 1 - Denominazione, natura e principi

È costituita l'associazione professionale senza scopo di lucro "AMMIPRO - Associazione Professionale per l'Amministrazione Condominiale". AMMIPRO opera su base volontaria, senza vincolo di rappresentanza esclusiva, nel rispetto dei principi di trasparenza, dialettica democratica, concorrenza, indipendenza, correttezza e tutela dell'utenza. L'Associazione intende possedere e mantenere, per quanto applicabili, i requisiti previsti dalla Legge n. 4/2013 e dalla normativa vigente.

Art. 2 - Sede, durata e ambito territoriale

L'Associazione ha sede legale in Via Guglielmo Marconi, 4 - Ciampino (RM). Ha durata illimitata e può operare sull'intero territorio nazionale, istituendo sedi, delegazioni e coordinamenti territoriali con deliberazione del Consiglio Direttivo.

Art. 3 - Assenza di scopo di lucro

L'Associazione non ha scopo di lucro. Eventuali avanzi di gestione sono destinati esclusivamente alle finalità istituzionali. È vietata la distribuzione, anche indiretta, di utili, avanzi, fondi o riserve agli associati, salvo obblighi di legge.

Art. 4 - Scopi

AMMIPRO ha lo scopo di valorizzare le competenze degli amministratori immobiliari e condominiali; promuovere elevati standard professionali e deontologici; favorire la formazione iniziale e permanente; verificare il mantenimento dei requisiti professionali degli iscritti; tutelare utenti e consumatori; promuovere studi, convegni, pubblicazioni e servizi di supporto; stipulare convenzioni utili agli associati; favorire l'aggiornamento normativo, tecnico, fiscale, contabile, assicurativo, informatico e gestionale.

Art. 5 - Formazione ai sensi del D.M. 140/2014

AMMIPRO può organizzare direttamente o mediante soggetti qualificati corsi di formazione iniziale e periodica per amministratori di condominio nel rispetto dell'art. 71-bis disp. att. c.c., del D.M. 13 agosto 2014, n. 140 e successive modificazioni. I corsi devono rispettare durata, contenuti, requisiti dei formatori, presenza del responsabile scientifico, verifiche finali e ogni altro requisito normativo vigente. Gli attestati relativi ai corsi sono rilasciati esclusivamente quando risultino soddisfatti i requisiti previsti dalla normativa applicabile. L'Associazione non attribuisce abilitazioni pubblicistiche né sostituisce i requisiti personali richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività.

Art. 6 - Responsabile scientifico e formatori

Per le attività soggette al D.M. 140/2014 il Consiglio Direttivo nomina uno o più Responsabili Scientifici in possesso dei requisiti previsti dalla normativa. Il Responsabile Scientifico verifica i requisiti dei formatori, i contenuti didattici, le modalità di partecipazione e le presenze e sovrintende alle verifiche finali secondo legge. I docenti devono possedere i requisiti normativamente richiesti.

I soci fondatori, il Presidente, i componenti del Consiglio Direttivo e gli altri titolari di cariche associative possono partecipare, in qualità di corsisti, ai corsi di formazione iniziale e periodica organizzati da AMMIPRO, compresi quelli disciplinati dal D.M. 13 agosto 2014, n. 140, senza che la carica ricoperta costituisca causa di incompatibilità.

Qualora il partecipante al corso ricopra una carica all'interno dell'Associazione, lo stesso non potrà

intervenire, direttamente o indirettamente, nelle attività di verifica della propria frequenza, nella valutazione della propria prova finale, nella determinazione del relativo esito né nell'attestazione del superamento del corso.

Tali attività sono svolte sotto la responsabilità del Responsabile Scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle funzioni previsti dalla normativa vigente, assicurando autonomia, imparzialità, tracciabilità delle presenze e delle verifiche effettuate e prevenendo ogni situazione di conflitto di interessi.

Art. 7 - Categorie di associati

Gli associati si distinguono in: a) Soci Professionisti, persone fisiche che esercitano l'attività di amministratore immobiliare/condominiale e possiedono i requisiti di legge; b) Soci Aderenti, soggetti che condividono le finalità associative ma non possiedono o non dichiarano i requisiti per l'inserimento nell'elenco professionale; c) Soci Onorari, nominati dall'Assemblea per particolari meriti. La qualità di socio fondatore è una qualifica storica e non sostituisce la categoria associativa né i requisiti professionali.

Art. 8 - Requisiti dei Soci Professionisti

L'ammissione e la permanenza nella categoria dei Soci Professionisti richiedono almeno il possesso dei requisiti previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. e dalla normativa vigente, inclusi, quando applicabili, formazione iniziale e aggiornamento periodico. Il Regolamento può prevedere requisiti ulteriori, purché oggettivi, trasparenti, non discriminatori e coerenti con le finalità associative.

Art. 9 - Domanda di ammissione

La domanda è presentata nelle forme stabilite dal Regolamento. Il richiedente dichiara la categoria richiesta, documenta i requisiti e accetta Statuto, regolamenti e Codice di condotta. L'ammissione è deliberata dal Consiglio Direttivo con criteri predeterminati e motivazione in caso di diniego.

Art. 10 - Elenco professionale AMMIPRO

AMMIPRO istituisce e mantiene un elenco dei Soci Professionisti. L'inserimento è subordinato alla verifica documentale dei requisiti previsti dalla legge e dall'Associazione. Il Regolamento disciplina dati pubblicabili, verifiche periodiche, sospensione e cancellazione, nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali. I Soci Aderenti e Onorari non possono essere presentati nell'elenco come amministratori professionisti AMMIPRO in assenza dei requisiti.

Art. 11 - Diritti degli associati

Gli associati hanno diritto di partecipare alla vita associativa secondo la propria categoria, accedere ai servizi, ricevere informazioni sulle attività e consultare i documenti associativi nei limiti di legge. Il diritto di voto spetta ai soci maggiorenni in regola con la quota, secondo le disposizioni del presente Statuto e del Regolamento, nel rispetto della dialettica democratica.

Art. 12 - Doveri degli associati

Gli associati devono osservare Statuto, regolamenti, Codice di condotta e deliberazioni degli organi; mantenere un comportamento corretto; comunicare le variazioni rilevanti dei requisiti; adempiere agli obblighi formativi previsti; versare le quote; collaborare alle verifiche associative.

Art. 13 - Perdita della qualità di associato

La qualità di associato si perde per recesso, decesso, mancato pagamento delle quote nei termini regolamentari, perdita dei requisiti della categoria o esclusione disciplinare. La perdita dei requisiti

professionali comporta la cancellazione o sospensione dall'elenco professionale, senza automatica esclusione dall'Associazione quando sia possibile il passaggio ad altra categoria.

Art. 14 - Formazione permanente

AMMIPRO promuove la formazione permanente dei Soci Professionisti. Il Regolamento stabilisce programmi, periodicità, modalità di verifica, registrazione e recupero degli obblighi formativi, coordinandoli con gli obblighi inderogabili previsti dalla normativa applicabile agli amministratori di condominio.

Art. 15 - Codice di condotta

L'Associazione adotta un Codice di condotta conforme ai principi della Legge n. 4/2013 e, per quanto applicabile, all'art. 27-bis del Codice del Consumo. Il Codice definisce doveri di indipendenza, competenza, trasparenza, correttezza, riservatezza, gestione dei conflitti di interesse e rapporti con utenti, colleghi e fornitori.

Art. 16 - Vigilanza e disciplina

AMMIPRO vigila sulla condotta professionale degli associati. È istituito un sistema disciplinare improntato a imparzialità, contraddittorio, proporzionalità e diritto di difesa. Le sanzioni possono comprendere richiamo, censura, sospensione dall'elenco professionale, sospensione associativa ed esclusione. Il procedimento è disciplinato da apposito Regolamento.

Art. 17 - Sportello per il cittadino-consumatore

AMMIPRO istituisce e rende pubblico un punto di contatto o sportello di riferimento per utenti e consumatori, attraverso il quale ottenere informazioni sull'attività professionale, sugli standard richiesti agli associati e sulle modalità di segnalazione o reclamo, nonché, ove previsto, forme di risoluzione concordata delle controversie.

Art. 18 - Attestazione ex Legge 4/2013

Qualora AMMIPRO sia inserita nella pertinente sezione dell'elenco MIMIT e ricorrano tutti i presupposti di legge, l'Associazione può rilasciare ai propri iscritti che ne facciano richiesta l'attestazione prevista dagli artt. 4, 7 e 8 della Legge n. 4/2013, secondo un regolamento dedicato e sotto la responsabilità del legale rappresentante. L'attestazione non costituisce requisito necessario per l'esercizio dell'attività e non equivale a un'abilitazione pubblica.

Art. 19 - Certificazione di conformità a norme UNI

AMMIPRO può promuovere, agevolare o convenzionare percorsi di certificazione volontaria delle competenze professionali rispetto a norme tecniche UNI applicabili. L'eventuale certificazione di conformità è rilasciata esclusivamente da organismi competenti e accreditati secondo la normativa vigente e resta distinta dall'attestazione associativa.

Art. 20 - Organi dell'Associazione

Sono organi dell'Associazione: l'Assemblea degli associati; il Consiglio Direttivo; il Presidente; il Collegio dei Probiviri o Organo disciplinare, quando istituito; l'Organo di controllo o revisore, quando obbligatorio o deliberato. Il Regolamento può prevedere commissioni consultive e comitati scientifici.

Art. 21 - Assemblea

L'Assemblea è l'organo sovrano dell'Associazione. Approva indirizzi generali, bilanci, modifiche statutarie, elezione e revoca degli organi elettivi, quote associative quando di competenza, scioglimento e ogni materia riservata dalla legge o dallo Statuto. È convocata almeno una volta l'anno.

Art. 22 - Convocazione e deliberazioni dell'Assemblea

L'Assemblea è convocata dal Presidente con avviso contenente ordine del giorno, luogo, data e ora, anche mediante strumenti telematici idonei. Il Regolamento disciplina termini, deleghe, partecipazione a distanza, quorum costitutivi e deliberativi nel rispetto del principio democratico. Le modifiche statutarie e lo scioglimento richiedono maggioranze rafforzate.

Art. 23 - Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo è composto da un numero dispari di membri, da tre a sette, eletti dall'Assemblea. Gestisce l'Associazione, attua le deliberazioni assembleari, delibera sulle ammissioni, approva programmi formativi e regolamenti operativi, nomina responsabili scientifici e commissioni e cura l'organizzazione.

Art. 24 - Durata e rieleggibilità delle cariche

Le cariche elettive hanno durata di quattro anni. I componenti sono rieleggibili nei limiti stabiliti dal Regolamento, assicurando ricambio, partecipazione e dialettica democratica. Nessuna disposizione può attribuire ai fondatori un diritto permanente o esclusivo alla titolarità delle cariche.

Art. 25 - Presidente

Il Presidente ha la rappresentanza legale dell'Associazione, convoca e presiede l'Assemblea e il Consiglio Direttivo, cura l'esecuzione delle deliberazioni e sottoscrive gli atti associativi. In caso di urgenza può adottare provvedimenti di competenza del Consiglio, da sottoporre a ratifica nella prima riunione utile.

Art. 26 - Vicepresidente, Segretario e Tesoriere

Il Vicepresidente sostituisce il Presidente in caso di assenza o impedimento. Il Segretario cura verbalizzazioni, registri e corrispondenza. Il Tesoriere cura la gestione economico-finanziaria e la predisposizione dei documenti contabili. Le funzioni possono essere attribuite dal Consiglio nel rispetto delle incompatibilità eventualmente stabilite dal Regolamento.

Art. 27 - Patrimonio ed entrate

Le entrate sono costituite da quote associative, contributi, corrispettivi per attività compatibili con le finalità istituzionali, liberalità, sponsorizzazioni, convenzioni e altre entrate lecite. Il patrimonio è utilizzato esclusivamente per gli scopi associativi.

Art. 28 - Bilancio e trasparenza

Il Consiglio predispone annualmente il rendiconto o bilancio da sottoporre all'Assemblea. AMMIPRO assicura adeguata trasparenza delle attività e degli assetti associativi e pubblica sul proprio sito gli elementi richiesti dalla normativa applicabile, inclusi gli atti e le informazioni obbligatorie ai fini della Legge n. 4/2013.

Art. 29 - Sito internet, registro e comunicazioni

L'Associazione mantiene un sito internet istituzionale attivo e aggiornato. Il sito rende accessibili le informazioni richieste dalla normativa, i riferimenti dello sportello per il consumatore, gli organi, i requisiti di partecipazione, il Codice di condotta e, nei limiti consentiti, l'elenco degli iscritti professionisti.

Art. 30 - Regolamenti

Il Consiglio Direttivo propone e, secondo le competenze stabilite, approva o sottopone all'Assemblea i regolamenti necessari, tra cui: ammissione e mantenimento iscrizione; formazione D.M. 140/2014; formazione permanente; disciplina; attestazioni; uso del marchio; funzionamento territoriale; privacy e gestione degli elenchi. I regolamenti non possono derogare allo Statuto né alla legge.

formazione permanente; disciplina; attestazioni; uso del marchio; funzionamento territoriale; privacy e gestione degli elenchi. I regolamenti non possono derogare allo Statuto né alla legge.

Art. 31 – Modifiche statutarie e scioglimento

Le modifiche dello Statuto sono deliberate dall'Assemblea con le maggioranze rafforzate previste dal Regolamento e dalla legge. In caso di scioglimento, l'Assemblea nomina uno o più liquidatori e destina l'eventuale patrimonio residuo secondo la normativa applicabile, escludendone la distribuzione agli associati.

Art. 32 – Norma finale e transitoria

Per quanto non previsto si applicano il Codice civile, la Legge n. 4/2013, l'art. 71-bis disp. att. c.c., il D.M. n. 140/2014 e le altre norme vigenti applicabili. Le disposizioni relative al rilascio dell'attestazione ex Legge 4/2013 diventano operative soltanto dopo il completamento dei presupposti richiesti e dell'eventuale inserimento nella pertinente sezione dell'elenco MIMIT. Le prime cariche indicate nell'Atto Costitutivo restano in funzione fino alla prima Assemblea elettiva e comunque non oltre quattro anni dalla costituzione.