



PROGETTO CULTURALE E DIVULGATIVO

“Gestire gli immobili... ...*CREARE VALORE!*”

Focus su CONDOMINII, RESIDENCES E VILLAGGI TURISTICI

Da Milano alla Sardegna...

...dalla Costa Smeralda a tutto il territorio nazionale!

***Modelli di gestione strategica delle controversie
per uscire dal conflitto e tradurre in valore il contenzioso***

Seminario webinar gratuito su piattaforma ZOOM

il 18.06.2020 dalle ore 14.30 alle ore 18.00

Per iscriverti e ricevere il link per partecipare

formazione@istitutoicaf.it



Presso la Sala della Lupa, Camera dei Deputati, Palazzo di Montecitorio,



il 15 dicembre 2016 durante il “Congresso Nazionale su "La Giustizia Alternativa"” con il patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri l'Osservatorio sull'Uso dei Sistemi ADR



sotto la direzione generale del Dott. Ivan Giordano annunciava un progetto straordinario di deflazione delle controversie immobiliari in un'ottica di sostenibilità degli investimenti e creazione di valore.

Il progetto, ideato dall'Avv. Giammario Battaglia, denominato “Spegni il conflitto nel tuo condominio”,



prevedeva l'adozione di modelli di gestione nell'ambito dell'amministrazione immobiliare basati sull'uso esclusivo dei sistemi ADR (Alternative Dispute Resolution – Risoluzione Alternativa delle Controversie), mediazione civile in particolare, con ricorso eccezionale e solo residuale al contenzioso giudiziario.

La sperimentazione è avvenuta su tutto il territorio nazionale con particolare successo sin dalle prime fasi nella costa nord est della Sardegna, in una prima fase nel territorio di Santa Teresa e successivamente anche in Costa Smeralda.

Il successo della gestione delle controversie immobiliari tramite il ricorso preliminare, strutturato e pianificato alla mediazione civile ha consentito in casi concreti, che saranno oggetto di testimonianza da parte dei relativi protagonisti, di risolvere annose e importanti controversie restituendo valore al patrimonio gestito e liberando risorse da destinare al godimento e alla riqualificazione del patrimonio.

Ciò ha comportato la necessità di codificare in specifiche procedure questi modelli di gestione delle controversie, oggetto di certificazione da parte del Centro Studi ADR.



Le più comuni controversie immobiliari in genere riguardano:

- ***passaggi consegne fra amministratori***
- ***recuperi crediti verso i proprietari***
- ***vizi e difetti di costruzione***
- ***rapporti con i fornitori***
- ***diritti reali e compravendite***
- ***rapporti con la pubblica amministrazione***
- ***criticità gestionali a seguito di passaggi generazionali dei patrimoni familiari o aziendali***



per le quali il Centro Studi ADR ha progettato specifici modelli di gestione confluiti anche nella recente Prassi di Riferimento UNI sul procedimento di mediazione civile e commerciale della quale il dott. Ivan Giordano è stato “project leader” presso l’ente nazionale di normazione tecnica,



alla quale hanno lavorato ordini professionali, rappresentanti del mondo delle imprese, associazioni professionali e mondo accademico e componenti del Centro Studi ADR.

I modelli di gestione certificati dal Centro Studi ADR e confluiti nella Prassi di Riferimento UNI sono riconosciuti dal Registro Italiano Revisori Condominiali e Immobiliari



REGISTRO ITALIANO REVISORI
CONDOMINIALI E IMMOBILIARI



Istituto di Conciliazione
e Alta Formazione



Occorre infine rilevare che lo scorso 15 aprile 2020 il Ministero della Giustizia ha pubblicato il c.d. “Manifesto”,



Ministero della Giustizia

il **“MANIFESTO”** del 15.04.2020

ovvero un input di importanza storica nello stimolo del ricorso alla mediazione civile e commerciale quale preferibile strumento per risolvere i conflitti, anche alla luce dell’inevitabile proliferazione di controversie che sta manifestandosi quale naturale conseguenza dello stato di emergenza sanitaria legata a “Coronavirus / Covid 19”.

Occorre rilevare come l’“indice di gradimento” degli immobili presenti sul “mercato tradizionale” (vendite tramite agenzie oppure fra privati o direttamente da proprietari / costruttori / investitori) da parte di risparmiatori e investitori sia da tenere sotto rigida osservazione per la possibile concorrenza di altri strumenti di investimento o risparmio; l’immobile infatti è costoso da gestire e mantenere, sempre più oggetto di imposizione fiscale e accertamento tributario, esposto a contenzioso.

Più l’investimento ha elementi di incertezza, meno “appeal” ha da parte dei possibili investitori o risparmiatori.

I modelli di gestione delle controversie condominiali e immobiliari oggetto del seminario, in questo momento storico hanno assunto un ruolo di rilevanza su tutto il territorio nazionale.



Studiati e progettati a Milano presso ICAF, unico organismo di mediazione civile in Italia certificato UNI EN ISO 9001:2015, l'attività di sperimentazione ha dato risultati straordinari in molti residence turistici del territorio di Santa Teresa Gallura e della Costa Smeralda, garantendo economie gestionali e consolidamento delle dinamiche relazionali stanti alla base della composizione dei deliberati assembleari. La gestione delle controversie secondo i modelli di gestione in esame garantisce tutela del patrimonio immobiliare nel tempo.

In tutto il territorio nazionale sono in corso sperimentazioni che stanno garantendo straordinari risultati: Milano, Roma, Padova, Vicenza, Bergamo, Aosta... tutte realtà gestionali nelle quali i gestori hanno garantito la tutela del patrimonio degli amministratori.

La Sardegna in generale, la Gallura in particolare e la Costa Smeralda nello specifico sono stati per anni il sogno dell'investimento immobiliare e del modello di vacanza per molti italiani, che hanno deciso di collocare i propri risparmi nei residence turistici lungo le splendide coste dell'isola, dagli anni '80 sino ai primi anni 2000.

Oggi sociologicamente è in corso un cambiamento... che può vedere ancora una volta la Sardegna protagonista!

Successioni ereditarie, passaggi generazionali nei patrimoni familiari e nelle aziende rappresentano un momento delicato nel quale l'investimento deve essere capace di rivalutarsi, autofinanziarsi, produrre reddito e solo in subordine possibilità di autoconsumo.

Lo short rent turistico ne è un esempio, il cui successo e rendimento dipendono dal costo complessivo dell'investimento, dalla sua capacità di acquisire valore attraverso riqualificazioni del patrimonio edilizio, dalla possibilità di beneficiare



Istituto di Conciliazione
e Alta Formazione



di contributi e sconti fiscali, che sono spesso beneficiabili tanto dai proprietari quanto dai conduttori o gestori delle strutture: è per questo motivo che il “management” di un contesto immobiliare deve essere sinergico e integrato, volto alla creazione del valore, affidato ad abili gestori con ottica imprenditoriale e/o veri e propri “Short Rent Manager” rappresentati dall’associazione

SHORT RENT MANAGER ITALIA

L’interesse per l’investimento immobiliare genera indotto e ricchezza per l’economia di intere aree geografiche, a differenza della collocazione di risparmi e investimenti nel mondo finanziario.

E’ un tema determinante dal quale dipende il futuro delle attività produttive, che porta con sé la vivacità dei vari territori.

La Sardegna può giocare in questo un ruolo determinante per sdoganare modelli di gestione spesso incagliati in modus operandi messi in atto da categorie professionali non inclini al cambiamento.

Codificare modelli di gestione significa condividere soluzioni, accelerare il processo di ripresa, generare ricchezza.

Il valore degli immobili e delle aziende dipende anche e soprattutto da come vengono gestite; non è l’ordinamento giuridico a dettare le linee guida al management... se un amministratore immobiliare non è un manager capace di tradurre criticità in opportunità sta contribuendo alla progressiva perdita di



valore del patrimonio. Ne sono un esempio molti residence turistici anche in favolose posizioni, che versano in condizioni di palese dissesto: dietro il dissesto fisico c'è sempre un deficit manageriale, in un contesto immobiliare in degrado ci sono sempre cause pendenti.

Questo lo ha rilevato anche l'Osservatorio sulla Valutazione di Immobili e Aziende partner dell'iniziativa



Di ciò è del tutto consapevole anche il gruppo immobiliare Gabetti, una delle principali realtà immobiliari italiane ed europee, che ha messo a disposizione un ufficio preposto alla fiscalità strategica e ai progetti speciali associati alla riqualificazione immobiliare, a supporto di amministratori e gestori di immobili, affidandone la direzione al dott. Ivan Giordano, giurista d'impresa e tributarista immobiliare.



A tutto questo e a molto altro abbiamo dedicato un seminario nel quale interverranno magistrati, rappresentanti delle istituzioni, imprenditori, rappresentanti di ordini e collegi professionali, testimonial di casi ed esperienze pratiche in Sardegna e su tutto il territorio nazionale, perché questi modelli di gestione possano essere utilizzati da tutti sin da subito, introducendo processi virtuosi di creazione di valore per una nuova concezione di gestione strategica del patrimonio.