



di Marco Lombardozzi
Coordinatore nazionale progetto APQ

Se l'amministratore non è certificato non può essere nominato

Un amministratore di condominio professionista **deve possedere oggi un'adeguata formazione, esperienza, e capacità organizzativa** oltre a garantire la reperibilità e la disponibilità all'esibizione ed **all'eventuale consegna dei documenti** del condominio ai condomini che li richiedano.

Si è assistito in questi anni ad un aumento esponenziale degli obblighi normativi che coinvolgono sia il condominio, sia l'amministratore di condominio la cui figura è radicalmente cambiata, trasformandosi dal semplice amministratore di un tempo al moderno professionista preparato e costantemente aggiornato come previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia nr. 140/2014. Il legislatore infatti, consapevole di come le numerose disposizioni e leggi che regolano la materia, se non correttamente interpretate o addirittura ignorate, possano comportare danni anche rilevanti a carico dei condomini, ha imposto l'obbligo di frequentare un corso propedeutico allo svolgimento della professione della durata minima di 75 ore con superamento di un esame finale per accedere alla professione, ed ha previsto l'obbligo di frequentare ogni anno un corso di aggiornamento della durata minima di 15 ore con superamento di un esame finale per chi svolge la professione di amministratore di condominio. Di fatto il legislatore ha posto finalmente la parola fine all'improvvisazione ed ogni professionista

amministratore di condominio dovrà, da adesso in poi, al momento del rinnovo annuale, così come quando si candiderà per la gestione di un immobile, dimostrare di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge; diversamente, in assenza di tali requisiti, non potrà svolgere la professione ed una sua eventuale nomina sarebbe a rischio di revoca giudiziale senza diritto ad un compenso per il lavoro svolto.

Sta, quindi, ai condomini verificare ogni anno che il proprio amministratore sia in possesso dei requisiti previsti dalla legge e sta ai condomini fare la giusta scelta tra le molte offerte che si possono trovare sul mercato; la scelta dell'amministratore è infatti una questione delicata e deve essere operata con cura, tenendo ben presenti almeno tre qualità che il professionista deve possedere: onestà, capacità e professionalità.

Un amministratore di condominio professionista deve possedere oggi un'adeguata formazione, esperienza, e capacità organizzativa oltre a garantire la reperibilità e la disponibilità all'esibizione ed all'eventuale consegna dei documenti del condominio ai condomini che ne facciano richiesta.

Seguire, come molto spesso accade, il solo criterio del minor costo può sembrare la scelta più facile ma, come in tutte le cose, ad un onorario basso non sempre corrisponde un buon amministratore di condominio, infatti più del 50% delle procedure civili, nelle aule giudiziarie, riguarda proprio il condominio come comprovano già da tempo le statistiche del Ministero della Giustizia e l'improvvisazione ed compensi particolarmente bassi molto spesso servono solo a mascherare



ANACI

Un Amministratore ANACI...
*il migliore investimento
dopo la tua casa!*

SI RICONOSCE SUBITO UN AMMINISTRATORE AL PASSO CON I TEMPI

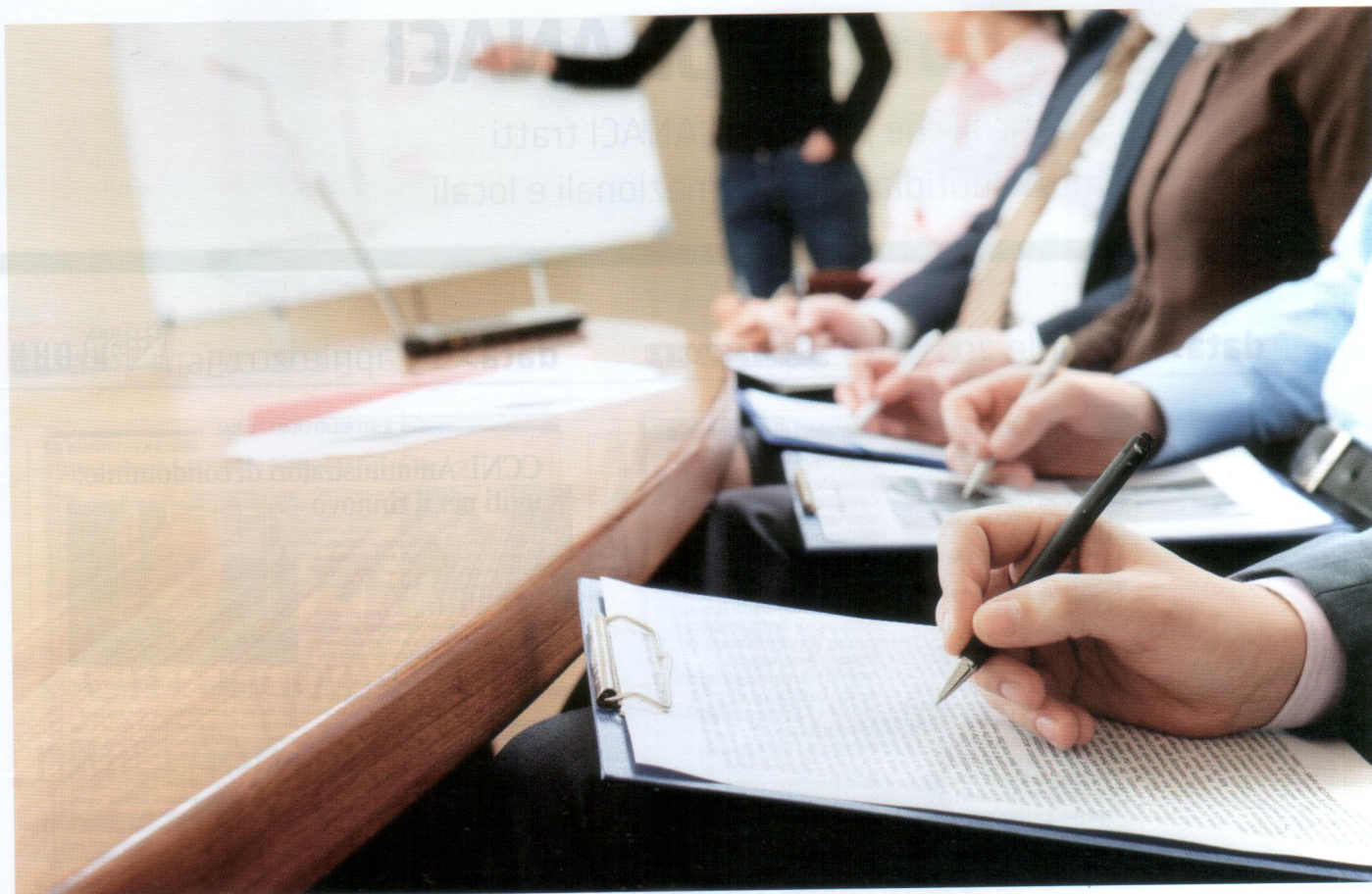
ANACI organizza corsi di avviamento alla professione di amministratore di condominio e seminari di aggiornamento su tutto il territorio nazionale

Via Cola di Rienzo, 212 - 00198 Roma
telefono 06 - 3215399 fax 06 - 3217165
www.anaci.it - anaci@anaci.it



MEDIANACI
FORMAZIONE E
CONCILIAZIONE

Ente di formazione certificato ISO 9001:2008



l'improvvisazione e la scarsa preparazione quando invece oggi all'amministratore di condominio non è richiesta soltanto la conoscenza delle norme giuridiche, contabili e fiscali, ma anche delle leggi in materia di prevenzione incendi, statica e sicurezza degli impianti in generale oltre a possedere nozioni di base sul funzionamento degli impianti essendo così in grado di individuare i soggetti qualificati ai quali affidarne la manutenzione, dovrà inoltre conoscere la normativa urbanistica e in materia di edilizia, oltre che le regole sulla privacy e molto altro ancora. Oltre ai titoli formativi gli amministratori di condominio dovranno poi essere sempre in possesso dei requisiti di onorabilità indicati dall'art. 71 bis delle Disposizioni di Attuazione del codice civile, la cui perdita comporta la cessazione immediata dall'incarico. Se è molto importante verificare il possesso dei requisiti di legge da parte del professionista, è altrettanto importante tenere conto delle referenze positive valutando se il professionista abbia alle spalle un'organizzazione adatta a gestire l'immobile che gli si vuole affidare. Scegliere un amministratore a cui affidare la tutela del proprio patrimonio oggi è diventato sempre più un momento di attenta analisi da parte dei condomini, grazie a quanto ha stabilito il legislatore; una volta, quindi, che sia stata verifica-

ta la presenza della documentazione che attesta come l'amministratore di condominio sia in possesso di tutte le caratteristiche previste dal D.M. 140/2014 per potere svolgere la professione, è altrettanto importante valutare l'offerta economica dallo stesso presentata, chiedendo di ricevere un elenco quanto più dettagliato possibile delle varie voci di spesa che possono aggiungersi al compenso ordinario quali, ad esempio, le spese per la cancelleria, le spese telefoniche, eventuali compensi extra per l'esecuzione di lavori straordinari, le spese per i solleciti di pagamento, il compenso per gli adempimenti tributari e tutto quanto concerne la straordinaria amministrazione. Solo così sarà possibile confrontare correttamente le candidature ricevute e valutare la congruità o meno della richiesta economica avanzata, diffidando di coloro che richiedono un compenso senza dettagliare le attività oggetto di remunerazione. Una richiesta di compenso congrua non dovrà essere, come in tutte le cose, eccessivamente elevata, così come non dovrà essere eccessivamente bassa, ma rapportata alle caratteristiche della struttura di cui è dotato il professionista ed ai servizi che è in grado di erogare ai condomini, solo così sarà possibile effettuare la scelta migliore, mettendosi al riparo, per il futuro, da possibili discussioni e amare sorprese. ♦