

# Amministratore cercasi



Gestisce la cassa dell'immobile, fa valere le regole comuni e segue i lavori. Ecco come sceglierlo.

**C**roce e (qualche volta) delizia del condominio. Non è facile trovare qualcuno che parli bene del proprio amministratore. Ma trovare un professionista preparato, efficiente e corretto non è un'impresa impossibile.

Un consiglio fondamentale: non siate pigri né passivi, perché è un comportamento che non paga. In poche parole: se l'amministratore che avete non vi soddisfa, datevi da fare per sostituirlo.

Se, invece, non ce l'avete proprio, tenete presente che qualsiasi condomino può decidere di convocare l'assemblea per nominare un nuovo amministratore.

Fate attenzione, però: perché sia valida la decisione votata dall'assemblea, occorre che

tutti i condomini siano stati avvertiti almeno cinque giorni prima della stessa e che nel testo della convocazione sia espressamente specificato che all'ordine del giorno c'è la nomina dell'amministratore.

## Professionalità e competenze

Per amministrare un condominio la legge non richiede caratteristiche particolari (per esempio, titolo di studio, iscrizione ad albi professionali o simili). Di fatto, però, occorrono requisiti personali e tecnici di non poco conto. Sono infatti richieste specifiche competenze non solamente nella gestione contabile dell'immobile, ma anche e soprattutto nel vigilare sulla sicurezza delle persone e delle strutture che si trovano in

condominio: l'amministratore ne è infatti responsabile civilmente e penalmente ed è tenuto a conoscere e far rispettare tutte le normative di settore (antincendio, sicurezza degli impianti e degli ascensori...).

Si occupa, inoltre, delle questioni previdenziali degli eventuali dipendenti del palazzo (per esempio, se il palazzo ha il portinaio o il giardiniere) e fa da tramite per il condominio nei confronti del fisco.

Dunque, un amministratore capace di gestire con competenza il condominio dovrà possedere un'adeguata formazione, esperienza, capacità organizzativa, correttezza.

La cosa migliore è selezionare una rosa di candidati da presentare all'assemblea, preparando una serie di domande da sottoporre

**CHE COSA SCRIVERE****CHIEDERE LA NOMINA AL GIUDICE**

Se l'assemblea non trova l'accordo per nominare un amministratore, anche un solo condomino può chiedere al tribunale di nominare un amministratore provvisorio.

All' Ill.mo tribunale di...

Oggetto: nomina giudiziale dell'amministratore di condominio

Il sottoscritto... nato a... il... proprietario di un appartamento sito in stabile condominiale denominato... posto in... via...

premessò

che il condominio è composto da più di quattro condomini; che nel corso dell'ultima adunanza tenutasi il... l'assemblea non ha raggiunto i quorum necessari per nominare l'amministratore; che la mancanza di una regolare amministrazione ha creato notevole pregiudizio all'intero condominio, tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto chiede

ai sensi dell'art. 1129 c.c. che l'Ill.mo Tribunale di..., riunito in Camera di Consiglio voglia provvedere a fissare la data dell'udienza per discutere nel merito la questione esposta e procedere alla nomina dell'amministratore.

Luogo e data

Firma

Si allega in copia il verbale di assemblea

> **Ripartire le spese e riscuotere i contributi.** Per recuperare le spese arretrate, l'amministratore può richiedere al giudice un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del condomino moroso.

> **Rendere conto della sua gestione.** Una volta all'anno l'amministratore ha l'obbligo di sottoporre la sua gestione all'approvazione dell'assemblea.

> **Preservare le parti comuni.** L'amministratore interviene per conservare l'integrità delle parti comuni dell'edificio, ordinando interventi che non possono essere rimandati, anche senza l'approvazione dell'assemblea.

**Quale compenso?**

Una volta scelto l'amministratore, il suo compenso andrà anch'esso votato in assemblea. Dato che non esiste un tariffario ufficiale, la cifra viene concordata tra le parti. A condizionare il prezzo concorrono più elementi. Il costo della gestione lievita quanto è maggiore il numero dei condomini, se ci sono portineria, riscaldamento centralizzato, giardino...

Il compenso può essere definito in maniera forfettaria (una somma annuale) o in modo analitico, indicando cioè la retribuzione di ogni singola prestazione (assemblee ordinarie e straordinarie, lettere di sollecito, cancelleria, assistenza per i lavori straordinari...).

Il compenso spesso è costituito da una parte fissa, proporzionata alle dimensioni del condominio e ai vari servizi presenti (portineria, giardino...), una parte variabile, legata a lavori straordinari, e i rimborsi per spese di cancelleria, marche da bollo, eventuali consulenti utilizzati e altre voci di questo tipo. ■

agli aspiranti amministratori, e farsi rilasciare i loro preventivi, con la lista delle prestazioni e dei costi.

**I compiti basilari**

Controllate che nel preventivo richiesto ai candidati alla carica di amministratore figurino almeno questi compiti basilari.

> **Garantire il rispetto delle delibere e del regolamento.** Obbligo principale dell'amministratore è eseguire le decisioni approvate in assemblea e curare che sia rispettato il regolamento condominiale.

> **Curare che proprietà e servizi comuni siano usati correttamente.** È importante assicurare a ciascun condomino la possibilità di usare e godere degli spazi comuni.

**L'AMMINISTRATORE IDEALE**  
IDENTIKIT PER LA RICERCA

| ASPETTI        | CARATTERISTICHE E COMPORTAMENTI  |
|----------------|--|
| Formazione     | È un professionista (avvocato, architetto, commercialista, geometra...) con competenze tecnico-giuridiche  |
| Esperienza     | Amministra altri stabili, ha referenze, può citare nomi di condomini che ha amministrato o amministra con soddisfazione dei clienti  |
| Correttezza    | Prevede di aprire un conto corrente intestato al condominio. Attiva procedure per recuperare le spese. Ha una copertura assicurativa per eventuali errori professionali  |
| Organizzazione | Stabilisce orari di ricevimento accessibili. Ha accordi con professionisti (dall'avvocato al muratore) che, in caso di necessità, possano intervenire prontamente e a prezzo contenuto. È reperibile in caso di emergenze anche durante le ferie. Ha tempo da dedicare perché non amministra troppi condomini o di grandi dimensioni |