

## Come scegliere l'amministratore di condominio

di [Redazione](#)

Publicato il 18 Marzo 2013

la scelta dell'amministratore di condominio è sempre un momento complesso; ecco alcune delle caratteristiche che deve presentare il "buon" amministratore

Per una gestione ottimale del condominio, ritengo sia indispensabile iniziare con un'**attenta scelta dell'amministratore**, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche dell'aspirante candidato.

Le riflessioni che seguono sono dovute alla mia decennale esperienza in materia condominiale, sia in materia di consulenza *stricto sensu* che di amministrazione condominiale lato sensu.

Al momento della richiesta di un preventivo, solitamente mi vengono poste dai condòmini richieste che manifestano preoccupazione derivante da un'insoddisfacente capacità organizzativa del precedente amministratore: i condòmini temono infatti di nominare un nuovo amministratore che perduri nell'inefficiente modus operandi del precedente.

Le richieste di maggior interesse che i condòmini sono soliti rivolgere al potenziale amministratore al fine di sondarne la professionalità sono, solitamente, la reperibilità e la disponibilità all'esibizione e/o consegna dei documenti del condominio. Molti amministratori infatti sono inclini a rapportarsi con i condòmini esclusivamente tramite la segretaria e tendono a negare la possibilità ai condòmini di prendere visione o ottenere copia dei documenti giustificativi inerenti l'amministrazione del condominio (es. estratti conto bancari/postali, fatture etc.).

Per scegliere un amministratore, i condòmini dovrebbero selezionare una lista di candidati da sottoporre all'assemblea, preparare una serie di domande da sottoporre agli aspiranti amministratori, invitarli



separatamente in assemblea e farsi consegnare i loro preventivi con la lista delle prestazioni e dei costi. Al termine della loro presentazione, i condòmini sono così in grado di scegliere il migliore candidato.

Da considerare che un amministratore professionale, prima di stilare un preventivo ed eventualmente presentarsi in assemblea, esegue un primo sopralluogo del condominio che gli consentirà di stilare un preventivo aderente alla realtà visionata e rispondere ad eventuali domande dei condòmini sulla situazione dell'immobile.

Nonostante quanto descritto al punto precedente, scegliere un amministratore non è tuttavia una scelta molto facile giacché tutti i condòmini devono essere concordi nello stabilire i punti fondamentali su cui focalizzare l'attenzione. Purtroppo, non di frequente, ci si trova di fronte a condòmini che in realtà non hanno alcun interesse a scegliere un amministratore serio, affidabile ed imparziale, bensì preferiscono un amministratore che compia i loro interessi personali, non provveda al recupero del mancato pagamento degli oneri condominiali, eviti di occuparsi della manutenzione e degli atti di conservazione del condominio.

## Accortezze per scegliere un buon amministratore di condominio

Premesso quanto sopra, vado a fornire un elenco di **accortezze**, non certamente esaustivo e basato altresì su mie opinioni personali, da utilizzare in fase di scelta di un amministratore per il vostro condominio:

- Un amministratore di condominio deve possedere **una adeguata formazione, esperienza, capacità organizzativa**. Essere amministratore di condominio comporta la conoscenza di norme giuridiche nonché di quelle amministrative e fiscali. Nonostante per gli amministratori non sia obbligatoria l'iscrizione ad un'associazione di categoria, per coloro che desiderano svolgere tale professione è utile iscriversi ad un'associazione per avere sempre un aggiornamento costante su tutte le normative inerenti l'attività. Infatti un amministratore deve essere anche un po' fiscalista, avvocato, geometra. E' indispensabile, quindi, che si avvalga dell'aiuto di consulenti esperti del settore.
- **L'offerta** predisposta dall'aspirante amministratore deve essere **il più dettagliata possibile**, nel senso che deve riportare l'entità del compenso annuo per la gestione ordinaria, l'onorario previsto

per adempimenti tributari e per la convocazione delle assemblee straordinarie, la percentuale prevista per i lavori straordinari, le ulteriori spese accessorie (es. fax, cancelleria) e comunque ciò che concerne la straordinaria amministrazione. E' pertanto consigliabile valutare attentamente l'offerta, diffidando di coloro che richiedono un compenso senza dettagliare le attività oggetto di remunerazione. Il compenso deve essere adeguato: un compenso troppo basso potrebbe essere indice di poca serietà dell'amministratore e nascondere comportamenti illegali. Ad esempio l'amministratore potrebbe pretendere il pagamento di una percentuale ad ogni impresa terza incaricata di svolgere lavori presso il condominio.

- Un amministratore di condominio deve dimostrarsi **corretto** non soltanto nei confronti dei condòmini ma anche nei confronti dei fornitori di beni e servizi nonché dei professionisti che prestano la loro attività per il condominio.
- Un amministratore di condominio **non deve tollerare ritardi nei pagamenti degli oneri condominiali** in quanto ciò pregiudicherebbe la fornitura di beni e servizi per il condominio e quindi per i singoli condòmini (es. utenze, spurgo delle fognature ecc.).
- L'amministratore di condominio **non deve avere relazioni privilegiate con alcune ditte**, se non per piccoli lavori o interventi urgenti: un buon amministratore invita i condòmini a portare preventivi e li guida, durante l'assemblea condominiale, nella scelta della ditta o del professionista. Un eventuale rifiuto dell'amministratore desterebbe sospetto in quanto egli potrebbe avere un interesse personale nello scegliere imprese esterne.
- Un amministratore **si reca personalmente e con cadenza periodica presso il condominio per effettuare sopralluoghi**.
- L'amministratore comunica **la propria reperibilità telefonica, l'orario di ricevimento, l'organizzazione di sostituzione nelle assenze**. Principalmente in caso di emergenza, i condòmini devono poter fare affidamento su una persona fidata e reperibile 24 ore su 24, 365 giorni l'anno.
- Alla scadenza del mandato, l'amministratore deve **richiedere una riconferma formale dell'incarico**, convocando l'assemblea dei condòmini, consentendo ai condòmini di esaminare e valutare l'argomento. Può infatti accadere che amministratori poco seri, pur inserendo nella convocazione, tra gli argomenti all'ordine del giorno, la voce "riconferma dell'amministratore",

tendono a pilotarne la discussione omettendone totalmente il dibattito, perché implicitamente data per scontata. La presenza dell'amministratore di condominio, quando si deve decidere sulla sua nomina, conferma o revoca e in genere sul suo operato è certamente inopportuna. Ovviamente è corretto, anche se non obbligatorio, che egli venga sentito per giustificare il suo operato e rendere note le proprie ragioni, ma altrettanto corretto è che si assenti allorché l'assemblea deve procedere al voto.

- Nonostante l'assenza di disposizioni, suggerisco di **non nominare, come amministratore, un condomino dello stesso condominio**, anche se la soluzione potrebbe sembrare la migliore per economicità, in particolar modo nel caso in cui il condomino si offrisse di svolgere le mansioni a titolo gratuito. Anche se in un primo momento i condòmini fossero d'accordo per tale soluzione, in futuro l'amministratore potrebbe trovarsi in situazioni di conflitto d'interessi e non sarebbe in grado di assolvere al suo compito più importante: l'imparzialità.

18 marzo 2013

Cinzia Celati