P a cura di Piemme

L'amministratore: da buon "padre di famiglia" a professionista

Ne parla Rossana De Angelis, presidente ANACI Roma

«In una della mie prime interviste – racconta Rossana De Angelis, presidente ANACI – un esperto giornalista mi chiese: cos'è il condominio? Al di là delle definizioni tecniche che rispondono a opinioni ed interpretazioni giuridiche, ritengo che, semplicemente, il condominio sia il secondo livello (dopo la famiglia) di nucleo della società».

Secondo la dott.ssa De Angelis, il condominio è il luogo della convivenza forzata delle persone che scelgono il proprio immobile ma non possono scegliere i restanti condomini, con i quali però, gioco forza, dovranno convivere per molti e molti anni.

Come tutte le convivenze, spesso è difficile amalgamare culture, esperienze, modi di fare talvolta tanto diverse fra loro, per coinvolgere nelle scelte comuni tutti i partecipanti a quel micro cosmo (a volte neanche tanto micro) che portino alla soddisfazione dei singoli interessi e, contemporaneamente, degli interessi della comunità condominiale.

E l'amministratore? «Questo strano" professionista – spiega la presidente ANACI – per decenni non è stato regolamentato, svolgeva un'attività che poteva essere svolta da chiunque, senza alcuna preparazione specifica. L'amministratore veniva scelto spesso, troppo spesso, solo in base al compenso proposto o solo perché sembrava all'assemblea un "buon padre di famiglia". Le cronache hanno dimostrato che



queste scelte, alcune volte, causavano più danni che vantaggi, al punto che il Legislatore del 2012 con la L. 220 (meglio conosciuta come la "riforma del condominio") ha inteso regolamentare in modo puntuale la figura giuridica dell'amministratore condominiale, definendone i requisiti minimi, i compiti e le responsabilità».

Per legge quindi, l'amministratore passa da buon padre di famiglia a professionista, esperto, preparato, competente. Un amministratore in grado di spiegare le novità normative ad una collegialità di condomini di variegata estrazione sociale, in grado di far fronte a tutti gli adempimenti contabili, fiscali, tecnici, di gestire e preservare la salute e la sicurezza di tutti i cittadini che "transitano" nel condominio gestito, siano essi condomini proprietari, dipendenti, fornitori o, semplicemente, visitatori.

«Ecco perché – prosegue Rossana De Angelis – la nuova Legge ha imposto dei paletti ferrei per l'esercizio dell'attività professionale dell'amministratore, paletti che appaiono in alcuni casi eccessivi se confrontati, ad esempio, con quelli posti dal medesimo Legislatore per lo svolgimento di attività politiche. Ma, come detto, i requisiti debbono intendersi minimi ed essenziali, consequentemente chi intende esercitare l'attività di amministratore ha l'obbligo di possederli. E se l'amministratore non può definirsi tale se non rispetta il disposto normativo, una responsabilità, pesante, viene posta anche in capo all'assemblea dei condomini che non potrà più nominare il suo legale rappresentante, l'amministratore, che non sia in possesso dei requisiti previsti».

La presidente ANCI fa dunque capire che la nomina di un soggetto che giuridicamente non sia "amministratore" è una delibera nulla, con la conseguenza che tutti gli atti eventualmente svolti da questo soggetto non in possesso del titolo accreditante saranno anch'essi tutti nulli. E le ricadute giuridiche ed economiche di tale scelta non potrebbero che non ricadere, quantomeno solidalmente, su tutti i condomini che hanno compiuto tale improvvida scelta. «La Legge ha dato ai cittadini conclude la De Angelis - gli strumenti per scegliere l'amministratore professionista. Attenzione dunque alla scelta del proprio rappresentante: per non poter dire più "chi è causa del suo mal, pianga se stesso!"»

"La sicurezza nel condominio"

amministratore



il triangolo delle Bermuda

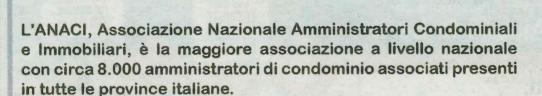
Si terrà il **9 Maggio** il convegno denominato "La sicurezza nel condominio", nel corso del quale verranno affrontati argomenti di grande attualità come la responsabilità dell'amministratore in materia di amianto, le problematiche legate alla delega delle responsabilità, gli obblighi dell'amministratore sui cantieri e i problemi dei lavoratori nel condominio. Il programma prevede l'inizio dei lavori alle ore 9.00 con la registrazione dei partecipanti, fino alle ore 18:30, con il pranzo allo Sheraton Eur.

Le relazioni saranno tenute da grandi esperti in materia e riguarderanno i seguenti argomenti:

- l'amministratore e le figure professionali all'interno del Condominio;
- la posizione dell'amministratore sotto il profilo penale;
- la sicurezza, i costi e le responsabilità legali in materia di amianto;
- la delega della responsabilità dell'amministratore come committente;
- gli obblighi dell'amministratore come committente sui lavori edili.

Per informazioni e iscrizioni contattare eventi@anaciroma.it





Si occupa di formazione, aggiornamento, organizzazione di seminari e convegni, assistenza e consulenza degli amministratori iscritti.

L'ANACI è inserita dal Ministero della Giustizia nel ristretto Elenco delle associazioni che, in base al possesso di determinati requisiti, sono considerate rappresentative a livello nazionale delle professioni non regolamentate a seguito del D.Lgs 206/2007 che ha recepito la direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche



SERVIZI PER GLI AMMINISTRATORI

- Corsi aggiornamento Dm 140
- Convegni per l'aggiornamento professionale
- Consulenza, servizi di assistenza e informazione costante
- Certificazione UNI, quesiti scritti,
- rivista DOSSIER CONDOMINIO
- Linee di servizio a supporto della professione

SERVIZI AI CONDOMINI ED AL CITTADINO

- Corsi di formazione per amministratori di condominio
- Consulenze legali, tecniche, fiscali, per i condomini
- Sportello del Condominio presso i Municipi

Via A. Salandra, 1/A - www.anaciroma.it tel: 06-4746903