

La “sostituzione” dell’amministratore di condominio

di Pietro Barchi *

Si pone nel tempo nei condomini il problema della sostituzione dell’amministratore. Le cause possono essere molteplici sia per rinuncia da parte del professionista per i più svariati motivi (età, salute, cambio di attività, cambio di residenza ecc.) sia per decisione assembleare.

Quest’ultima può essere determinata da motivi diversi ed anche dalla somma di più motivi, ma prima di procedere è bene valutare con calma ed attenzione le cause che determinano la volontà di procedere. È bene valutare se le aspettative sullo svolgimento dell’attività sono state disattese in tutto, in parte e quante di queste sono andate deluse. Dall’amministratore ci si aspetta anzitutto la correttezza contabile, in quanto a lui affidiamo i nostri soldi, ci si aspetta la preparazione adeguata ad affrontare le problematiche che via via si presentano, ci si aspetta cortesia e disponibilità. Sulla correttezza contabile non si transige ma per il resto possono crearsi opinioni diverse in momenti diversi. È possibile che non sempre si sappia tutto di tutto sullo scibile amministrativo, direi che è praticamente impossibile. L’attività si basa su tre settori principali: amministrativo, tecnico e legale.

Il settore amministrativo ancora è incerto sulla rendicontazione (principio di cassa o competenza?) ed è gravato dalle incombenze fiscali (in continuo aggiornamento), da paghe, contributi, assicurative ecc. Il settore tecnico è più stabile in quanto alcuni principi di funzionamento degli impianti (che sono quelli che rendono vivibile un fabbricato che senza acqua, elettricità, calore, antenne, fibra ecc. non diventerebbe mai un condominio) sono di origine fisica e meccanica.

Ci sono certamente delle evoluzioni ma non così fantasiose. Il settore legale/giuridico è pieno di insidie. Spesso i dettati del codice non sono chiari e prestano il fianco ad interpretazioni diverse e così nascono le cause, si alimenta la giurisprudenza che a volte aiuta ed a volte confonde. Su questi temi il condominio si aspetta spesso che l’amministratore sappia tutto di tutto e...subito, si aspetta che risolva questioni condominiali ed anche “private” tra condòmini per uso ed abuso di libertà personali (rumori, odori ecc.). L’attività comprende tante di quelle specializzazioni per le quali è francamente utopistico

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pensare che un soggetto sappia tutto di tutto. Certamente ci si aspetta la disponibilità all'informazione ai fini della conoscenza e conseguente miglioramento del servizio.

Quando si pensa alla sostituzione del professionista in carica, è bene anche chiedersi quali dei principi sia venuto meno, o che non si tratti di una forma di pretesa oltre limite. Si creano a volte dei gruppi a favore e dei gruppi contro l'operato del professionista e poi ragionando con calma e "...facendo passare a nuttata" siamo più sereni e vediamo con maggiore chiarezza la strada da percorrere. Esiste inoltre un problema "tecnico". Nomina e revoca dell'amministratore debbono avere il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea con rappresentanza pari almeno alla metà del valore dell'edificio. In fabbricati con pochi condòmini è relativamente semplice ottenere la maggioranza necessaria, mentre in fabbricati con un grande numero di unità abitative è molto difficile raggiungere i famosi 500/1000. In un ipotetico fabbricato composto da 100 unità immobiliari dall'ancora più ipotetico valore di 10 millesimi cadauna, occorrerebbero 50 voti sullo stesso candidato! Con lo scarso interesse per le votazioni in generale spesso è pura utopia. Nel caso in cui si sia formata spontaneamente una forte volontà assembleare alla sostituzione del professionista, occorre poi aver in qualche modo operato per avere una nuova nomina efficace per non restare in mezzo al guado: aver reso nota la sfiducia a chi è in carica ma non aver saputo nominare il nuovo amministratore, non depone bene per la doppia sfiducia che rimane in campo, cioè quella dell'amministratore e quella dei condòmini.

L'attività ha bisogno di fiducia e sostegno, altrimenti non è un bene per nessuno. E quando si fossero concretizzate le condizioni per l'avvicendamento per raggiunta incompatibilità di fondo, il prescelto ad assumere l'incarico deve essere fortemente sostenuto, coadiuvato, assecondato perché possa nel più breve tempo possibile capire la compagine condominiale e adeguare il proprio impegno alle esigenze ma anche le esigenze a canoni corretti e ragionevoli. Ci vuole del tempo solo per redigere l'anagrafica, riconoscere ed associare i volti ai numeri telefonici, agli indirizzi e-mail e quant'altro. Un altro aspetto che può concorrere alla valutazione è relativo alla scelta tra uno studio "multitasking" o "artigianale". Vale quanto pensiamo dei supermercati e dei negozi a conduzione familiare. Ciascuno farà le proprie valutazioni e le proprie scelte.

Per concludere: valutate bene a mente fredda le motivazioni per la revoca e se decidete di procedere ponderate la scelta e poi collaborate ad una gestione serena. Non siamo su rive opposte del fiume ma sulla stessa barca.



* Amministratore di condominio