

L'Amministratore, il Presidente e il Segretario.

Una domanda che spesso si pongono i condomini e gli stessi professionisti è relativa a quale ruolo debba avere l'amministratore nello svolgimento dell'assemblea condominiale.

Partiamo con il precisare che l'amministratore non è obbligato a partecipare all'assemblea, ma è preferibile che lo faccia, in quanto solo egli può delucidare, ad esempio, il bilancio consuntivo, le varie questioni condominiali, oppure fornire supporto al presidente. Gli altri due attori chiamati in causa sono il presidente e il segretario. Una breve curiosità; le due figure non sono previste da nessuna norma, ma, a opinione di chi scrive, rivestono un ruolo molto utile per un corretto svolgimento dell'assemblea stessa. Spesso è il regolamento condominiale che ne impone la nomina. Nonostante la loro inconsistenza legislativa sono entrate nell'uso, infatti tutte (o quasi) le assemblee condominiali partono con la nomina di un presidente ed un segretario. Vediamo nel dettaglio quali sono le loro funzioni:

- Il presidente: se non espressamente vietato dal regolamento condominiale può rivestire tale carica chiunque, in dottrina si è affermato che, "oltre ai condomini presenti all'adunanza, possono assumere la carica anche i terzi dotati di nomina" (Terzago G.). E' fortemente sconsigliabile che tale figura sia rivestita dall'amministratore di condominio, che può, anzi deve, coadiuvarla.
Il presidente controlla la validità della costituzione assembleare e delle deleghe, controlla il quorum costitutivo ed i deliberativi, approva gli ordini del giorno, detta al segretario il verbale, controlla che tutto sia trascritto (compreso gli arrivi e le uscite di eventuali condomini).
Da ciò è facilmente deducibile come il ruolo del presidente non sia solo simbolico, per questo motivo è bene valutare con attenzione le capacità della persona che ne andrà a rivestire la carica.
E' consuetudine, per similitudine con le assemblee societarie, che il presidente venga nominato a maggioranza (50%+1) dall'assemblea, il presidente nomina a segretario una persona di sua fiducia.
- Il segretario: può rivestire tale ruolo sia un condomino, sia un usufruttuario, sia un estraneo, purché munito di delega scritta. E' parere condiviso che sia sconveniente delegare l'incarico all'amministratore, anche se molti regolamenti di condominio lo permettono. Il suo principale compito è quello di redigere il verbale così come gli viene dettato dal presidente. Il verbale conterrà il volere dei condomini riuniti in assemblea.

Porto ad esempio un articolo dell'ANAIIP (Associazione nazionale amministratori immobili professionisti), pubblicato in data 13 dicembre 2017, dove si sostiene che "...Presidente può essere nominato solo un avente diritto alla convocazione ed al voto, pertanto, è escluso che possa essere l'amministratore di condominio a meno che esso non sia anche condomino e che ciò non sia vietato dal regolamento del condominio." e continuano definendo "sconsigliabile" l'elezione a segretario dell'amministratore, tale tesi è pienamente condivisa anche dal sottoscritto.

L'assemblea è l'organo che legifera, che esprimere la volontà del condominio (mandante) e delega l'attuazione, l'esecuzione materiale di tale volere all'amministratore (mandatario). Da questa semplice analisi è molto chiaro come l'amministratore non abbia merito di rivestire alcun ruolo ufficiale durante l'assemblea dei condomini. La sua presenza deve essere limitata all'esposizione del proprio operato di mandatario (manutenzioni, situazione contabile, rapporti con i fornitori, ecc...) ed all'uopo supportare, da un punto di vista legislativo, il presidente ed il segretario nello svolgimento dei propri compiti.