**BASTA!!...**

**PSEUDO AMMINISTRATORI E AMMINISTRATORI FAI DA TE**

**DA OGGI**

****

**Associazione Nazionale AMMinistratori di Immobili**

**Mette a disposizione, per la prima volta sul territorio Crotonese, un proprio Associato, istruito, diplomato ed aggiornato secondo i nuovi criteri della Legge 220/2012 nonché provvisto di certificazione di conformità ai sensi della Legge 4/2013.**

**Rivolgetevi GRATUITAMENTE e con fiducia al**

**Geom. CIONCOLINI FABIO (ISCRIZIONE A.N.AMM.I. S411)**

**PER OGNI INFORMAZIONE E/O CONSULENZA IN MERITO**

**Cell. 366-2430965**



**Mail:** **fabio.cioncolini@alice.it** **P.E.C.:** **cioncolini.fabio@legalmail.it**

**Oppure andate a trovarlo DIRETTAMENTE presso il suo studio in TORRE MELISSA (KR) – presso “VILLAGGIO MIRAMARE” – Palazzina “E” – Int. 1**

**PERCHE’ UN PROFESSIONISTA?**

L’arbitro è “cornuto”, l’Amministratore di condominio è “ladro”. Luoghi comuni? Gli episodi di cronaca sembrerebbero confermare questi cliché, per gli Amministratori s’intende. C’è quello che scappa con le quote versate dagli inquilini e quello che, invece, gonfia i bilanci condominiali con spese superflue. Ma c’è anche quello che fa la “cresta” sui lavori affidati.

Per sfatare tutto questo l’A.N.AMM.I. ha definito una serie di consigli utili per scegliere un Amministratore di qualità.

**I requisiti professionali.** La recente riforma (Legge 220/2012 divenuta esecutiva il 18/06/2013) stabilisce l’obbligo di diploma di scuola media superiore, di aver frequentato un corso di formazione iniziale con relativo conseguimento di diploma, di svolgere periodica formazione in materia di amministrazione condominiale ed infine di non aver subito nessuna condanna penale e di avere il pieno godimento dei diritti civili (Art. 71 bis disp. Att. c.c.).

**Amministratore certificato.** La Legge 4 del 2013 consente alle Associazioni di categoria, iscritta [all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale presso il Ministero della Giustizia](https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_24.wp?previsiousPage=mg_2_4_2_6) (D.lgs n. 206/07), che rappresentano un’attività non regolamentata di rilasciare un “certificato di conformità” ad i propri assistiti ed iscritti. In pratica un vero e proprio attestato dei requisiti professionali dell’Amministratore del quale la stessa Associazione è legalmente responsabile. Tale certificato fa parte delle garanzie da fornire all’utente, come lo sportello del consumatore e la polizza assicurativa.

**La consulenza con gli specialisti.** Un Amministratore condominiale deve essere un po’ ingegnere, un po’ avvocato, un po’ fiscalista. E’ necessario quindi che si avvalga dell’aiuto di consulenti fidati. Anche in questo caso, l’appoggio di un’associazione e dei suoi specialisti, al pieno servizio dei propri associati, si rivela importante e fondamentale.

**Quasi un manager.** Per legge gli Amministratori condominiali sono chiamati a occuparsi dei problemi più disparati: risparmio energetico, ristrutturazioni, manutenzioni, sicurezza degli impianti, assicurazioni, gestione fornitori di servizi oltre che rapportarsi continuamente con la più svariata casistica di condòmini cercando di accordare le esigenze sempre crescenti. *“Non siamo ancora al sistema Americano –* osserva il presidente dell’associazione BICA *– dove i poteri dell’Amministratore sono molto ampi. Tuttavia, il professionista ha mansioni eterogenee, per le quali è opportuno contare su competenze di tipo manageriale”.*

**Non solo carta.** Gli attuali obblighi contabili a carico del professionista condominiale impongono l’ausilio di un computer. *“Diffidate di chi fa tutto a mano –* avverte il presidente – *non garantisce la correttezza delle procedure amministrative”.*

**L’associazione conta.** Formazione di base, aggiornamento, certificazione, consulenze specializzate, informazioni in tempo reale, certificazione di conformità: come si vede, queste attività sono tipiche di un’associazione di categoria rappresentativa del settore.

*“Per questo motivo –* sottolinea BICA – *ci appelliamo al Ministero della Giustizia, chiamato a definire il regolamento sulla formazione degli Amministratori, affinché valorizzi il ruolo delle associazioni di settore in questo ambito, tenendo conto anche dell’elenco delle organizzazioni maggiormente rappresentative, istituite presso lo stesso dicastero”.*

**La prova del nove.** Subito dopo la nomina, il professionista **DEVE** apporre **targa con nome e recapiti all’esterno del condominio**, in modo da consentire ai condòmini di rintracciarlo facilmente, evidenziando anche **l’associazione di categoria e la relativa iscrizione.**

**CHI E’ L’AMMINISTRATORE:**

Oltre ad adempiere a tutti gli obblighi di legge che successivamente elencheremo, l’amministratore è una figura professionale che verso il condominio ed i condòmini deve, in primo luogo, essere: **rappresentante, consulente e primo mediatore.**

* **Rappresentante**: La giurisprudenza prevalente sostiene che il rapporto di amministrazione del condominio è analogo a quello di mandato con rappresentanza e grazie a tale rappresentanza, a tutela del condominio può persino agire in giudizio sia contro gli stessi condòmini sia contro terzi. Tutto questo deriva dal mandato conferito dall’assemblea all’amministratore, di carattere fiduciario, tale che l’amministratore non può delegare ad altri tale potere o farsi sostituire;
* **Consulente**: Per titoli di studio propri (diploma/i, laurea/e), per l’istruzione iniziale specifica ricevuta da un’associazione certificata e la continua istruzione ed aggiornamento a cui è sottoposto l’amministratore è la figura professionale che più approfonditamente conosce tutte le questioni condominiali, dalle giuridiche (la casistica condominiale è quasi per intero governata dalla giurisprudenza), alle tecniche per finire con quelle fiscali ed inerenti la sicurezza. Ha il preciso compito di chiarire tutti i dubbi dei condòmini indicando le varie vie percorribili per risolvere al meglio qualsiasi problematica, utilizzando un lessico chiaro e semplice garantendo a tutti una corretta comprensione;
* **Primo mediatore**: Fin oggi i condomìni si sono distinti sempre per la forte litigiosità, interna fra condòmini o verso l’amministratore. Tutto questo, se ben si ragiona, è frutto della mancanza dell’amministratore in essere del rispetto dei primi due fondamenti fin qui espressi (rappresentanza e consulenza). La situazione poi ancor di più si incancrenisce perché, il non professionista, una volta creata la litigiosità non sa più come assopirla. Non è un caso che i tribunali, i giudici di pace e gli organi di conciliazione siano oberati di cause condominiali (quasi 14 milioni di italiani vivono in condominio e vi sono in essere più di 2 milioni di cause inerenti il condominio stesso). Molto spesso è proprio la negligenza dell’amministratore nell’espletare uno dei suoi fondamentali doveri ad inasprire i contenziosi. Il professionista infatti, conscio della situazione giuridica complessa, dei diritti e doveri dei condòmini e dei condomìni nonché della legislazione in merito **deve** essere la prima figura a mettersi in prima linea per smorzare i toni, incontrando le parti in litigio o la parte in disaccordo con il proprio operato cercando di arrivare per quanto possibile e legittimo a soluzioni transattive.

**E IO NON PAGO!**

Frase comune, oserei dire frase fatta, ma reale. Quante volte questa frase viene detta od addirittura gridata in un’assemblea di condominio? Decine, centinaia?

Ma dove sta il problema?

Partiamo da un presupposto: le rate condominiali altro non sono che una divisione (spesso millesimale) delle spese programmate e deliberate dagli stessi condomini in fase di approvazione di bilancio preventivo. Tutte le spese devono essere poi dimostrate analiticamente a fine esercizio in bilancio consuntivo e se del caso conguagliate alla realtà, in positivo o negativo. In definitiva la rata condominiale altro non è che un pagamento di un qualcosa che già abbiamo deciso di spendere. Il problema pertanto non può risiedere nell’entità della rata in se stessa, perché già conosciuta ed approvata, ma in qualche altra cosa.

Cerchiamo di capire insieme cosa.

Il condominio e la vita condominiale è vero che da un lato è indirizzata dalla legge (artt. dal 1100 al 1139 c.c. e artt. dal 61 al 72 e 155 delle disp. att. del c.c.) ma è altrettanto vero che è resa complessissima e intricatissima da interi testi di sentenze in merito che volenti o nolenti fanno giurisprudenza interpretando in ogni sfaccettatura possibile la legge. Il professionista deve pertanto avere sempre in mano la situazione guidando, con fare esperto, la compagine condominiale attraverso qualsiasi percorso. Il non professionista si impantana, chiede pareri legali a destra e a manca, sente cento campane, spesso si perde più di chi deve guidare. Arriviamo pertanto alla conclusione. Analizzando tutti i possibili casi mi sono accorto che chi dice o grida “e io non pago!” lo fa per tre motivi fondamentali:

1. E’ scontento della gestione dell’amministratore, non capisce il suo operato, non sono chiare le voci di spesa, si trascinano per anni le problematiche esistenti, non c’è comunicazione tra le parti. Il non pagamento è una “vendetta” personale verso l’amministratore stesso. Di chi è la colpa? Facile, dell’amministratore, non è un professionista, non è stato né rappresentante né consulente né tanto meno primo mediatore. Un professionista in certe situazioni non si sarebbe mai trovato perché fa del dialogo e della trasmissione della sua conoscenza il suo fondamento;
2. Vi sono problemi tra condomini, i lavori condominiali deliberati non sono eseguiti a regola d’arte, le ditte non rispettano i contratti, vi è scontento per qualsiasi altra ragione. Stessa risposta rispetto al punto 1), il professionista interviene prima che il fuoco si attizzi, il professionista vigila e sorveglia, il professionista mantiene un’amministrazione trasparente;
3. Si hanno reali difficoltà economiche. E’ si, specialmente in questo periodo di crisi sempre più frequenti sono questi casi anche se per la verità risultano sempre insignificanti rispetto ad i primi due analizzati. Anche in questo terzo caso però, il professionista è in grado di muoversi proprio grazie al suo mandato di rappresentanza. Potrà infatti proporre, nei casi comprovati, pagamenti personalizzati, magari in ratei mensili di piccolo importo che meno pesano sul condòmino.

Esiste per la verità un ultimo raggruppamento, i condòmini prepotenti ed ignoranti che non pagano o litigano solo per il gusto di farlo; in questo caso il professionista non ha nessuna pietà e mette in campo tutte le armi concesse dalla nuova legge 220/2012 che gli consentono di recuperare il credito in tempi brevi e certi.

La conclusione? Nel 99,9% dei casi di mancato pagamento la colpa è della mancanza di professionalità dell’amministratore che, in un modo o nell’altro, non ha operato correttamente. Nessuno si sognerebbe mai di entrare in un supermercato con la voglia di comprare della pasta, prenderla, arrivare alla cassa e dire “*io non pago!”* perché tutti lo prenderebbero per pazzo. Ma perché? Perché tutto è chiaro e trasparente, la pasta era al suo posto, il prezzo era esposto e congruo, gli ingredienti indicati sulla confezione, la scadenza del prodotto consona allo stesso. Ovverosia era tutto chiaro! Nel 99,9 % dei casi di mancato pagamento, la gente non è che non vuole pagare ma vuole giustamente capire dove e come spende i suoi soldi, pochi o tanti che siano.

Il professionista questo lo sa, possiede le conoscenze e gli strumenti adatti a soddisfare chiunque e non considera mai tempo perso quello che impiega a far capire alle persone anche il più piccolo dettaglio. L’amministratore di condominio è un mestiere complesso e non si può in alcun modo improvvisare.

**DOVERI DI UN AMMINISTRATORE (secondo gli artt. 1129-1130 c.c.)**

Davvero li volete conoscere? Se si vi faccio i miei compimenti, siete veramente diligenti e cittadini modello, in questo caso vi invito semplicemente a leggerli su internet o su di un testo del Codice Civile successivo al 2012 troverete un elenco pressoché infinito di adempimenti e responsabilità ma a nulla servirebbe in questa sede elencare una fredda sequenza di commi, i singoli adempimenti si possono anche rispettare ma comunque non essere professionali nel complesso. Il professionista è un direttore d’orchestra che con cenni chiari e precisi deve pilotarvi nella giungla condominiale. Negozio decoroso e pulito, merce in ordine e di prima qualità, prezzi onesti e personale disponibile e competente; quando arrivo alla cassa, io almeno, pago con soddisfazione.

**QUAL’E’ L’ENTITA’ DEL COMPENSO DELL’AMMINISTRATORE**

Non c’è un vero e proprio preziario, ci sono dei massimi e dei minimi suggeriti dalle associazioni in genere si oscilla comunque tra i 50 e gli 80 euro per Unità Immobiliare oltre IVA, contributo Inps, spese di cancelleria e fiscali. Diffidate delle tariffe troppo basse; stesso supermercato, trovate la pasta offerta a 10 centesimi il kg per poi accorgervi alla cassa che è obbligatorio per ogni kg di pasta prendere un sacchetto di plastica che costa 2 euro! Non prendiamoci in giro, nessuno regala la propria professionalità, ed è giusto così.