

Dall' A.N.AMM.I. 7 regole per scegliere l'amministratore di condominio giusto

Pubblicato il: 27/01/2015 16:00

Tempo di assemblee di condominio per nominare o rinnovare gli amministratori. E l'Anammi, Associazione nazional-europea amministratori d'immobili, offre un vero e proprio vademecum per selezionare un professionista a norma di legge, e a prova di fiducia dei condomini. Dalla formazione di base alle competenze, fino all'aggiornamento obbligatorio, ecco allora cosa devono verificare i condòmini se vogliono scegliere bene l'amministratore condominiale?

1. Occhio ai requisiti professionali.

La riforma del condominio (legge 220/13) stabilisce l'obbligo di diploma di scuola superiore: questo livello minimo di istruzione è fondamentale, insieme alla frequenza di un corso di formazione di base. Inoltre, il professionista non deve aver subito alcuna condanna penale.

“In realtà, è quanto da sempre prescrivono le associazioni come l'Anammi”, stigmatizza il presidente Giuseppe Bica. Altro obbligo imposto per legge è la formazione continua: “Il dm 140 del ministero della Giustizia - aggiunge il leader dell'associazione - ha

imposto, oltre alla formazione di base, 15 ore di aggiornamento obbligatorio ogni anno. Chiunque, in assemblea, può verificare se l'aggiornamento è stato effettuato oppure è in via di completamento. Se l'amministratore non effettua corsi, rischia quindi di essere escluso dal mercato”.

2. Amministratore certificato.

La legge 4 del 2013 consente alle associazioni che rappresentano un'attività non regolamentata di rilasciare una 'certificazione di conformità'. In pratica, è un attestato che comprova i requisiti professionali dell'amministratore, previa verifica da parte della stessa associazione, che ne è legalmente responsabile. Tale certificato fa parte delle garanzie da fornire agli utenti, come lo sportello per il consumatore e la polizza assicurativa.

3. 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 si rivela importante.

4. Quasi un manager.

Per legge gli amministratori condominiali sono chiamati a occuparsi dei problemi più disparati: risparmio energetico, ristrutturazioni, sicurezza degli impianti. “Non siamo ancora al sistema americano - osserva 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”.

5. Non di sola carta.

Gli attuali obblighi contabili a carico del professionista condominiale impongono l'ausilio di un computer. “Diffidate - avverte il presidente dell'Anammi - di chi dice che ‘fa tutto a mano’: non garantisce la correttezza delle procedure amministrative”.

6. L'associazione conta.

Formazione di base, aggiornamento, certificazione, consulenze specializzate, informazione in tempo reale, certificazione di conformità: queste attività sono tipiche di un'associazione di categoria rappresentativa del settore.

7. La prova del nove.

Subito dopo la nomina, il professionista deve apporre la targa con nome e recapiti all'esterno del condominio, in modo da consentire ai condòmini di rintracciarlo facilmente, evidenziando anche l'iscrizione all'associazione di categoria.