

I consigli pratici di Anammi in vista delle assemblee per la nomina

Scegliere l'amministratore giusto

Cosa verificare se si vuole scegliere bene l'amministratore condominiale per evitare di incorrere in sgradite sorprese? In vista delle assemblee di nomina che si svolgono nei primi mesi dell'anno, l'Anammi (Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili) ha definito una serie di consigli utili per i condòmini.

1. Occhio ai requisiti professionali. La recente riforma (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 - puntualizza il presidente Giuseppe Bica -. Altro obbligo imposto per legge è la formazione continua. Per l'Anammi non è una novità. D'altra parte, la giurisprudenza e la produzione normativa sul settore sono da sempre assai copiose, quindi è necessario essere costantemente aggiornati".

2. Amministratore certificato. La Legge 4 del 2013 consente alle associazioni che rappresentano un'attività non regolamen-

tata 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. È 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 in cui i poteri dell'amministratore sono molto ampi - osserva Bica -. 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 di chi dice che fa tutto a mano - avverte ancora il presidente di Anammi -. 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: come si vede, queste attività sono tipiche di un'associazione di categoria rappresentativa del settore. "Per questo motivo - sottolinea Giuseppe 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, istituito presso lo stesso dicastero".

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.