

Formazione e capacità manageriali: ecco come scegliere il giusto amministratore condominiale



In questo periodo dell'anno sono numerose le assemblee di condominio. E all'ordine del giorno non manca il punto "nomina dell'amministratore". Qual è l'identikit di un buon professionista? Cosa verificare se si vuole scegliere bene l'amministratore condominiale? **L'Anammi (Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili)**, ha predisposto qualche suggerimento sul tema.

Requisiti professionali. La recente riforma del condominio (legge 220/13) stabilisce - mette in evidenza l'Anammi - 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 la nostra», stigmatizza il **presidente Giuseppe Bica**. Altro obbligo imposto per legge è la formazione continua: per l'Anammi non è una novità la giurisprudenza e la produzione normativa sul settore sono da sempre assai copiose, quindi è necessario essere costantemente aggiornati».

Certificazione. 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.

Consulenti validi. 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.

Capacità manageriali. Per legge gli amministratori condominiali sono chiamati a occuparsi dei problemi più disparati: risparmio energetico, ristrutturazioni, sicurezza degli impianti. Il professionista ha mansioni eterogenee, per le quali è opportuno contare su competenze di tipo manageriale.

Informatica. Gli attuali obblighi contabili a carico del professionista condominiale impongono l'ausilio di un computer. Meglio diffidare dunque, secondo l'Anammi, di chi non garantisce la correttezza delle procedure amministrative.

L'associazione conta. Formazione di base, aggiornamento, certificazione, consulenze specializzate, informazione in tempo reale, certificazione di conformità: sono attività 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, istituito presso lo stesso dicastero». (E. Sg.)

©RIPRODUZIONE RISERVATA

la Repubblica.it
il mondo in diretta 24 ore su 24



Condomini: alla ricerca dell'onestà perduta

Dai titoli di studio alle competenze tecniche: i 7 consigli dell'Anammi per scegliere l'amministratore migliore



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 affida i lavori alle aziende di parenti o amici.

In vista delle assemblee di nomina che, in genere, si svolgono nei primi mesi dell'anno, **l'Anammi**, l'associazione degli amministratori d'Immobili, ha definito una serie di consigli utili per votare l'amministratore di qualità.

- I 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. Altro obbligo imposto per legge è la formazione continua.
- 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.
- 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.
- 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 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 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 il presidente – non garantisce la correttezza delle procedure amministrative».
- 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 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».
- 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**.