

Battista Praino

CONDOMINIO ZERO PROBLEMI

Guida rapida essenziale

per la scelta dell'Amministratore di condominio

Quello che ogni Condomino deve sapere per poter trasformare il condominio in cui abita da una fonte inesauribile di problemi, ad un luogo piacevole in cui vivere.

La gestione del condominio illustrata per i non addetti ai lavori per trasformare i problemi condominiali in Zero Pensieri.

Condominio Zero Problemi

2° edizione
Finito di stampare nel mese di dicembre 2020
Condominio Zero Problemi

Sommario

Introduzione	pag. 8
Capitolo 1 condominio Zero Problemi	
1.1 Aspetti generali	pag. 17
Capitolo 2 L'Amministratore di condominio	
2.1 La nomina dell'Amministratore di condominio	pag. 27
2.2 L'etica tra Amministratori di condominio	pag. 30
2.3 Da chi è svolta oggi l'attività di Amministratore di condominio	pag. 32
2.4 È preferibile avere un Amministratore che lavora singolarmente o un Amministratore con un grande studio alle spalle?	pag. 42
2.5 Quali sono le avvisaglie che mi aiutano a capire che il mio Amministratore di condominio può creare danni al condominio?	pag. 48
2.6 Quali sono i criteri per scegliere un Amministratore di condominio?	pag. 53
2.7 Per ottenere un buon servizio da parte di un Amministratore il prezzo da pagare deve essere adeguato.	pag. 60

Condominio Zero Problemi

- 2.8 Quali sono alcuni errori tipici che un Amministratore di condominio può commettere e che si ripercuotono sui Condomini amministrati pag. 72
- 2.9 L'Amministratore travolto dalla tecnologia pag. 82
- 2.10 L'Amministratore terrorizzato durante il passaggio delle consegne pag. 86
- 2.11 Evoluzione dell'Amministratore di condominio da mero esecutore a Manager condominiale pag. 91

Capitolo 3 Il Rendiconto Consuntivo

- 3.1 Differenza tra Consuntivo e Rendiconto pag. 99
- 3.2 Documenti che costituiscono il Rendiconto condominiale pag. 100
- 3.3 Il Riepilogo Finanziario pag. 109
- 3.4 Il Registro di Contabilità pag. 111
- 3.5 La Nota Sintetica Esplicativa pag. 112

Capitolo 4 La Fiscalità nel condominio

- 4.1 Aspetti generali pag. 114
- 4.2 Principali adempimenti fiscali dell'Amministratore di condominio pag. 116

Condominio Zero Problemi

4.3	Il sostituto d'imposta	pag. 117
4.4	L'Imu e la Tasi	pag. 119
4.5	Imposte di Registro e Bolli	pag. 119
4.6	Tasse occupazione suolo pubblico e passi carrabili	pag. 120
4.7	Le entrate condominiali diverse dalle rate ordinarie o straordinarie	pag. 121
4.8	L'iva sulle fatture dei fornitori	pag. 122
4.9	La gestione delle agevolazioni fiscali	pag. 126
4.10	Le certificazioni fiscali rilasciate ai Condomini	pag. 129
4.11	Situazioni fiscali particolari in condominio	pag. 131

Capitolo 5 L'Appalto in condominio

5.1	Tipologie di appalto	pag. 134
5.2	Responsabilità dell'Amministratore di condominio nell'appalto	pag. 144
5.3	Manutenzioni straordinarie eseguite in emergenza	pag. 145
5.4	Ruolo dell'Amministratore nell'appalto	pag. 152
5.5	Il ruolo del responsabile dei lavori nell'appalto in condominio	pag. 154
5.6	Subentro di un nuovo condomino durante l'appalto	pag. 160

Condominio Zero Problemi

- 5.7 Superbonus 110%, maggioranze previste e Fondo Speciale pag. 163

Capitolo 6 La Sicurezza nel condominio

- 6.1 Aspetti generali pag. 165

Capitolo 7 L'Anagrafica condominiale

- 7.1 Aspetti generali pag. 170

Capitolo 8 Il Regolamento di condominio

- 8.1 Quale è la differenza tra Regolamento di natura Assembleare e Regolamento di natura Contrattuale? pag. 172
- 8.2 Quando è obbligatorio il regolamento di condominio pag. 174

Capitolo 9 La polizza professionale dell'Amministratore di condominio

- 9.1 Aspetti generali pag. 177

Capitolo 10 Le Liti in condominio e i recuperi dei crediti condominiali

- 10.1 Aspetti generali pag. 181

Condominio Zero Problemi

10.2	La Mediazione	pag. 185
10.3	Il condomino litigioso per principio	pag. 187
10.4	Il Recupero dei crediti condominiali	pag. 191

Capitolo 11 Argomenti vari

11.1	Verifiche periodiche	pag. 202
11.2	Parcheggio condominiale	pag. 206
11.3	Animali in condominio	pag. 208
11.4	Il Fondo cassa condominiale	pag. 209
11.5	Il Supercondominio	pag. 212
11.6	La delega nel condominio	pag. 214

	Conclusioni	pag. 217
--	--------------------	----------

Introduzione

Mi presento in poche righe in modo che chi mi legge sappia con chi ha a che fare. Mi chiamo Battista Praino, e sono nato a Cassano allo Ionio (CS) il 21 maggio del 1966. Dopo i miei studi al liceo scientifico di Castrovillari (CS), ultimati nel 1985, mi sono subito trasferito per studiare all'università La Sapienza di Roma, Facoltà di Economia e Commercio.

Come molti studenti fuori sede non sono più tornato al paese di origine, mi sono sposato con una splendida ragazza romana, Mariolina, che è diventata il fulcro della mia vita.

Dopo aver lavorato, in contemporanea agli studi universitari, in un'importante libreria antiquaria di Roma per circa 7 anni, acquisendo un'esperienza specifica nel settore che mi ha introdotto nel tessuto sociale di una città come Roma, ho deciso di fare il secondo corso di Amministratore di condominio promosso dall'UNAI (Unione Amministratori condominiali Italiani), nel febbraio del 1996.

Conseguito l'attestato di Amministratore di condominio presso l'UNAI, associazione della quale ancora oggi faccio parte, mi sono proposto sul mercato della gestione dei Condomini.

Per prima cosa ho trovato un mentore esperto di Condomini, il rag. Giacomo che lavorava nel settore da oltre 20 anni, e per circa

Condominio Zero Problemi

un anno l'ho affiancato gratuitamente, per acquisire quello che nessun corso specialistico ti può fornire, la pratica sul campo.

Nel dicembre del 1996, sempre grazie al mio mentore, ho acquisito il mio primo condominio di 9 unità immobiliari. Questo condominio, rifiutato da Giacomo perché troppo piccolo e lontano dal Suo studio, lo amministro ancora oggi. Tutto è nato da questo piccolo condominio, la passione per la materia condominiale è aumentata di mese in mese. In seguito, dopo circa un anno e mezzo, sempre grazie al mio affermato mentore, ho acquisito altri due piccoli Condomini. All'inizio tutto è stato molto duro, ho lasciato Giacomo, e mi sono messo alla ricerca di altri Condomini, lavorando da casa.

Nel giro di qualche anno ho trasformato la mia passione in un'attività organizzata e strutturata, soprattutto aprendo il mio primo vero ufficio, l'ufficio di Piazza Gondar 14, quartiere Africano di Roma, aperto nell'aprile dell'anno 2000 e nel quale sono stato per ben 12 anni.

Scaduto il contratto di locazione (6+6) gli eredi del proprietario dell'ufficio, che nel frattempo era venuto a mancare, hanno avuto la bella idea di triplicarmi il canone di locazione. Anche se l'ufficio mi piaceva molto ho ritenuto che non valesse il nuovo canone richiestomi, e insieme a mia moglie, che non si occupa di Condomini ma è una validissima insegnante, abbiamo deciso di investire acquistando un nostro ufficio. Dopo una breve ricerca ne abbiamo trovato uno su strada, che ci consentiva una rata di mutuo simile a quella che avremmo dovuto pagare per la locazione del vecchio ufficio. Così abbiamo deciso di acquistarlo

Condominio Zero Problemi

e ristrutturarlo. Oggi grazie a questa decisione ci troviamo un ufficio di proprietà (sito in via Massaciuccoli 25/A), al posto del canone di locazione che avremmo dovuto pagare per mantenere il primo di piazza Gondar.

Mi sono sempre differenziato dagli altri amministratori, sia per la tipologia della gestione dei Condomini che per le strutture in cui operavo. I miei uffici sono sempre stati concepiti in modo diverso rispetto a quelli degli altri amministratori.

Questo soprattutto grazie al gusto e alle capacità di mia moglie, che ha una vera e propria passione per la ristrutturazione, l'organizzazione e l'arredamento degli ambienti. Infatti si diletta, gratuitamente, nel poco tempo che gli consente il suo lavoro, ad aiutare me e le sue amiche nella ristrutturazione e nell'arredamento di case e locali.

L'ufficio di Piazza Gondar 14, grazie a come lo aveva trasformato Mariolina, era scambiato da tutti, fornitori e Condomini, per quello di un notaio, per come era arredato e per le finiture e la cura dei particolari, piuttosto che per quello di un Amministratore di condominio.

Anche il mio successivo ufficio di via Massaciuccoli 25/A, nonostante avesse un'impronta totalmente diversa, essendo modernissimo, è stato sempre realizzato da mia moglie. In questo ufficio sono rimasto per altri 8 anni come sede unica, mentre oggi viene utilizzato quasi esclusivamente come sala assemblee per i Condomini da me gestiti, avendolo trasformato in un unico ambiente con circa trenta posti a sedere.

Condominio Zero Problemi

La nuova sede, molto prestigiosa, è un grande ufficio che si trova in Corso Trieste n. 87, in un palazzo storico. Quest'ultimo, anch'esso ristrutturato ed arredato da Mariolina, si è aggiunto a quello di Via Massaciucoli, perché era necessario uno spazio adeguato per garantire ai miei collaboratori di poter lavorare in maniera ottimale.

Quello che mi sento di dire è che, a differenza di altri che operano nel mio settore, ho sin da subito capito che questa bella ma difficile professione deve essere svolta in maniera professionale, dedicandoci anima e corpo, ma anche che senza un'adeguata struttura non si va da nessuna parte: non si può fornire un servizio adeguato senza far sentire a proprio agio tutti i componenti dello studio.

Un altro aspetto sul quale ho sempre lavorato, oltre ad avere una sede operativa di qualità in cui svolgere il mio lavoro, è la scelta dei collaboratori. Questi sono fondamentali per fornire un servizio adeguato alle aspettative dei propri clienti. La formazione del personale, cosa che viene poco considerata da molti altri amministratori di condominio, è sempre stata uno dei miei obiettivi principali, così come la loro gratificazione economica.

Il benessere deve essere condiviso con tutto lo studio, non ne può beneficiare solo il titolare.

Ognuno dei miei collaboratori rappresenta non solo il mio studio, ma rappresenta in parte anche me stesso. Lavorando molto sulla loro formazione professionale, e investendoci parte degli utili dello studio, ho raggiunto l'obiettivo che mi ero prefissato.

Condominio Zero Problemi

Quale sarà mai questo obiettivo?

È semplice!

Ho sempre visto l'Amministratore come una figura professionale che deve risolvere i problemi relativi a quel determinato condominio, consentendo al Condomino di pensare ad altri aspetti della propria vita, diversi da quelli condominiali.

Il mio fine ultimo è sempre stato quello di realizzare un condominio che procurasse Zero Problemi e Zero Pensieri ai Suoi componenti.

Per realizzare quest'obiettivo lo Studio professionale, nel suo insieme (Amministratore, Collaboratori e Consulenti) deve essere in grado di risolvere subito ogni problematica di natura condominiale.

Per questo motivo il condomino che chiama al telefono, o che viene direttamente presso lo studio per segnalare un Suo problema, non deve necessariamente aspettare di parlare con l'Amministratore, che può essere fuori studio per le mille problematiche che investono il Suo ruolo, ma è lo studio professionale nel suo insieme che deve provvedere a risolvere il problema. L'Amministratore interverrà in quelle problematiche particolari che solo lui può risolvere, che per come è strutturato il nostro Studio, non rivestono più del 10% dei casi.

Questo comporta, in base alla mia esperienza ultra ventennale, che l'obiettivo del Condomino (tal sig. Rossi) sia raggiunto nel

Condominio Zero Problemi

minor tempo possibile con conseguente gratificazione di tutti (Condomino e Studio di amministrazione).

Quindi, affinché uno studio professionale di amministrazioni condominiali funzioni bene, la scelta dei collaboratori è fondamentale, così come la loro continua e costante formazione; non basta quello che fanno molti amministratori del settore che pensano di aggiornarsi costantemente, ma trascurano la formazione dei propri collaboratori.

I collaboratori rappresentano l'Amministratore sia nei confronti del condomino, sia nei confronti dei fornitori, con i quali interagiscono tutti i giorni e pertanto devono sempre essere in grado di dare delle risposte valide e far capire all'interlocutore che non bisogna parlare necessariamente con l'Amministratore per risolvere il problema, che loro sono lì per questo, e che sono capaci di risolvere i problemi che si presentano.

Un ulteriore aspetto sul quale ho sempre focalizzato la mia attenzione, oltre alla sede di lavoro e al personale, è sempre stato quello di dotare lo studio di un'adeguata attrezzatura per svolgere il lavoro in maniera efficiente ed efficace.

Ho sempre investito in software ed hardware; il mio studio è stato gestito, sin dall'inizio, come un'impresa all'avanguardia del settore. Questo ha però comportato che buona parte degli utili, invece di finire nelle mie tasche, fosse reinvestito nel miglioramento dei processi produttivi.

Tutto quanto fin qui esposto costituisce un concetto impensabile per una grande fetta di operatori del settore, che operano in

Condominio Zero Problemi

modo individuale, a casa o in luoghi angusti e che non pensano minimamente di investire una parte consistente degli utili nella formazione del personale, nel benessere dei collaboratori, nella logistica, nel miglioramento dei processi di produzione attraverso l'acquisto costante di software e hardware innovativi.

Tutto questo per il mio studio è la normalità: i benefici sono evidenti e sono certo che lo saranno sempre di più in futuro.

Le finalità che voglio raggiungere con questo libro, basato sulla mia esperienza ultra ventennale, sono due:

la prima è quella di rendere il condominio un'entità il più vicino possibile all'utente finale (il Condomino), e nel contempo fornire allo stesso gli strumenti necessari per capire se il proprio Amministratore stia operando più o meno bene, cosa deve fare per migliorare i rapporti con il proprio Amministratore, e cosa deve pretendere da lui.

Il linguaggio usato non sarà mai tecnico, ma sarà semplice e alla portata di tutti i lettori, ci saranno pochi richiami a questo o quell'articolo del codice civile. Al Condomino non interessa quale comma di quel determinato articolo vieta o limita quella determinata azione, al condomino interessa se si può fare o non si può fare quella specifica cosa, se è corretto farla in questo o in quel modo, e così via.

Una lettura superficiale potrebbe trarre in inganno il lettore, facendogli pensare che lo scopo che si vuole raggiungere con questo scritto sia quello di denigrare questo o

quell'Amministratore di condominio che svolge quest'attività come secondo lavoro.

La finalità che invece si vuole porre all'attenzione del lettore è un'altra: evidenziare le difficoltà che si incontrano nello svolgere questa professione così complessa e in costante evoluzione; difficoltà che possono essere affrontate e superate solo se tale professione viene svolta in modo esclusivo, e non come secondo lavoro.

La maggior parte dei Condomini non immagina minimamente il livello di conoscenze specifiche che un Amministratore di condominio deve possedere, per affrontare e risolvere le continue problematiche che giornalmente si presentano, e che vengono risolte senza che nessun condomino ne venga mai a conoscenza. In genere si presentano problematiche specifiche che, pur essendo di routine, solo un professionista del settore può affrontare e risolvere agevolmente. Un professionista di un altro settore per quanto bravo sia, una volta prestato all'amministrazione condominiale, non saprà dove mettere le mani relativamente ad uno specifico problema, e in tal modo una piccola problematica di routine si trasformerà in qualcosa di più grande, di cui si dovrà occupare l'assemblea condominiale spendendo somme che avrebbe potuto facilmente risparmiare.

Sono sicuro che il libro sarà di facile lettura per chiunque, illustrerà aspetti del condominio che investono direttamente la sfera personale di tutti, ma che finora non sono mai stati presi in considerazione.

Condominio Zero Problemi

Mostrerò il condominio sotto un diverso aspetto.

Pertanto il nostro fine non è quello di analizzare nel dettaglio gli articoli del codice civile, che sono già trattati in migliaia di libri da illustri esperti, ma è quello di fornire una visione pratica del condominio, una visione che consentirà al lettore di conoscere le cose essenziali per tutelare il proprio immobile.

Riassumendo, quindi, un buon Amministratore dovrà:

1. Aggiornarsi costantemente;
2. Investire nella formazione dei collaboratori;
3. Dotarsi di uno studio in cui lavorare risulti gradevole;
4. Investire nella tecnologia, per poter fornire servizi adeguati ai suoi clienti.

Prima di entrare nel dettaglio dei vari aspetti che tratteremo, nel capitolo 1 vi parlerò di un nuovo progetto del mio studio, che ha dato il titolo a questo libro, il *condominio Zero Problemi*.

Buona lettura.

Capitolo 1

Condominio Zero Problemi

1.1 Aspetti generali

Vi presento il nostro nuovo progetto per rendere migliore la vita di tutti i Condomini che volessero avvalersi della nostra consulenza.

Progetto realizzato sulla base della nostra esperienza ultra ventennale, dopo mesi di studio approfondito, principalmente per aiutare a trovare soluzioni diverse dalle solite, ma anche per cercare di differenziarsi, ulteriormente, dagli altri operatori presenti del mercato.

Un progetto in linea con i tempi che viviamo, che sia moderno, ma soprattutto realizzabile.

La nostra proposta, denominata *condominio Zero Problemi*, non prevede di avventurarci in soluzioni avveniristiche e non applicabili nell'immediato (senza effettuare ingenti investimenti), ai fabbricati attualmente esistenti. Infatti fatta eccezione per i fabbricati di nuovissima costruzione, che sono circa **il 5%** del totale, i quali potrebbero essere già predisposti all'uso di gestioni di questo tipo, definite avveniristiche perché l'utilizzo della domotica (applicazione dell'alta tecnologia ed esperienza alla

Condominio Zero Problemi

gestione dell'abitazione) porta realmente un'innovazione in campo condominiale, **per il 95%** dei restanti non saranno applicabili prima di un decennio, quando il rapporto costi/benefici lo consentirà. Ma questo non significa che il nostro studio non sia in grado di gestire anche questi Condomini, anzi ne abbiamo già diversi nel nostro portafoglio clienti, ma questo è un altro progetto, non quello di cui vogliamo parlare ora.

Oggi vogliamo rivolgerci a quel 95% di proprietari che non vogliono trasformare i loro attuali immobili, investendo migliaia di euro in progetti per introdurre la domotica, ma che vogliono per il loro condominio un'amministrazione moderna, efficiente e soprattutto sostenibile.

La nostra è una proposta realistica, attuabile immediatamente nei fabbricati in condominio già esistenti, ma nel contempo innovativa, e soprattutto con *Zero* investimenti iniziali da parte del condominio.

Attualmente l'Amministratore visto come lo era qualche anno fa non esiste più; oggi deve essere un professionista altamente qualificato, deve aggiornarsi continuamente per riuscire a fronteggiare con successo la molteplicità di situazioni e problematiche che giornalmente si presentano, deve interagire con la burocrazia della Pubblica Amministrazione, deve rappresentare il condominio ovunque e comunque, deve confrontarsi con altri professionisti in nome e per conto del condominio, è un delegato senza retribuzione dell'Agenzia delle Entrate (in qualità di Sostituto d'Imposta) per la riscossione e il pagamento di numerose tasse e imposte. Oggi è veramente difficile adempiere a tutto questo, se non si ha oltre che la necessaria professionalità, anche una passione vera per questo

Condominio Zero Problemi

lavoro, ma soprattutto un Team all'altezza della situazione. Infatti elementi come Professionalità, Competenza e Passione da sole non bastano più, e non consentirebbero di adempiere a tutto nel modo più efficiente ed efficace.

Per le motivazioni sopra esposte l'Amministratore moderno deve, quindi necessariamente, avere nel suo team personale altamente qualificato, e consulenti specializzati nelle varie problematiche condominiali.

Ma tutto questo non può trasformarsi in aggravio di costi per l'utente finale: il Condomino.

Proprio per questo abbiamo studiato e realizzato un protocollo che consente una gestione moderna del condominio, altamente professionale, efficiente, efficace e con dei costi assolutamente contenuti.

Questo progetto è stato da noi denominato **CONDOMINIO ZERO PROBLEMI**, proprio per apportare all'utente finale, il Condomino, *Zero Pensieri* nella vita condominiale. Vediamo in sintesi in cosa consiste.

Si è dunque formato un team stabile, costituito, oltre che dall'Amministratore, dai contabili di studio, dai collaboratori che si occupano della parte amministrativa, dai collaboratori che si occupano della logistica, di un responsabile al coordinamento delle risorse umane, ma soprattutto di consulenti integrati nello studio, e di provata esperienza nelle varie discipline di interesse, per affrontare e risolvere nel modo migliore qualsiasi

Condominio Zero Problemi

problematica (legale, tecnica, fiscale e assicurativa). Infatti nel nostro team sono presenti stabilmente due avvocati esperti in diritto condominiale, un tecnico informatico, un geometra, un ingegnere, un broker assicurativo e soprattutto un commercialista per la consulenza fiscale. Come esterni rimangono i soli consulenti del lavoro.

Con un team del genere e così ben strutturato l'Amministratore, avendo per lo più nello studio compiti delegabili ai collaboratori, quali quelli contabili e di segreteria, che investono circa 80% dell'attività di uno studio, si potrà dedicare esclusivamente ai suoi compiti essenziali:

- 1. Potrà fare l'Amministratore di condominio in senso stretto;*
- 2. Si dedicherà a fare il consulente per i Condomini;*
- 3. Si dedicherà alla gestione di tutte le assemblee condominiali;*
- 4. Si dedicherà ai rapporti con i fornitori;*
- 5. Si dedicherà ai rapporti con la pubblica Amministrazione;*
- 6. Si dedicherà alla gestione dei rapporti con i Condomini;*
- 7. Gestirà i rapporti con gli altri professionisti che interagiscono con il condominio;*

Le vecchie dicerie, spesso veritiere, dell'Amministratore assente che si vede solo in assemblea non avranno più modo di esistere. Con una struttura così impostata l'Amministratore sarà, finalmente, molto più presente in condominio per valutare di persona le esigenze di quel determinato immobile, e così potrà proporre ai Condomini le soluzioni ottimali per il miglioramento delle parti comuni, e la conseguente valorizzazione degli immobili privati gestiti.

Condominio Zero Problemi

L'Amministratore si evolve e si trasforma così in una sorta di manager del condominio.

Ma nel protocollo *condominio Zero Problemi*, da noi studiato e proposto, la struttura del team integrato e stabile non sarà l'unica novità e l'unico valore aggiunto che avrà il Condomino. Le altre novità saranno tangibili immediatamente, in termini economici e di risparmio, per la compagine condominiale.

Vediamo in cosa consistono:

- *Le spese per copie, cancelleria e stampati, spese telefoniche e di locomozione saranno comprese nel compenso ordinario e non si avranno sorprese a fine anno nel rendiconto.*
- *Sarà messo a disposizione un servizio gratuito di tracciabilità di tutte le manutenzioni nelle varie fasi di lavoro (dalla sostituzione della semplice lampadina ai lavori complessi), in modo che ogni condomino possa verificare come l'Amministratore gestisce il denaro che il condomino paga. In sostanza saprai sempre cosa accade nel tuo condominio.*
- *Non avrai più costi postali con il nostro Servizio Zero spese postali (questo servizio fornito gratuitamente dal nostro studio, consente anche a chi non è dotato di una Pec personale, di avere gli stessi servizi in via telematica attraverso una applicazione da noi fornita; tutte le comunicazioni, ordinarie e straordinarie saranno comunicate direttamente sul cellulare, e scaricabili in formato PDF dal proprio*

Condominio Zero Problemi

computer). Si dirà così addio alle file alle poste e non si pagherà nulla per le raccomandate. Non avrai a che fare con postini che invece di citofonarti ti lasciano direttamente l'avviso nella cassetta postale, e per ritirare le raccomandate, nei casi frequenti di utilizzo di poste private non dovrai raggiungere posti sperduti per il ritiro. Per chi non volesse attivarlo si procederà con la normale tipologia di comunicazione, e con le spese di raccomandata e copie a suo carico personale.

- Grazie alla nostra *forza di contrattazione con i fornitori* (grandi e piccoli), avrai sconti su tutte le forniture, sulle manutenzioni e sui singoli interventi.
- Avrai inoltre, se lo vorrai, una convenzione con una primaria Assicurazione specializzata nel Servizio Tutela Legale, ad un costo irrisorio, eliminando il gravoso problema di sostenere le spese legali; un esempio pratico di costi che sosterrai per un condominio medio di 20 unità immobiliari è di 150,00 euro annui, mentre per un condominio di 50 u.i. sosterrai circa 380,00 euro annui e così via. Il vantaggio è che con questo tipo di polizza avrai la possibilità di attivarla per ogni genere di causa (dal semplice recupero credito alla vera e propria causa in tribunale), e soprattutto sarà il condominio a nominare l'avvocato di sua fiducia; la polizza prevede un massimale per sinistro a favore del condominio di € 11.000,00 per ogni singola causa e per ogni azione di recupero del credito.
- Avrai a disposizione un sistema di tracciabilità per ogni richiesta fatta all'Amministratore. Infatti al fine di veicolare al meglio

Condominio Zero Problemi

la gestione delle comunicazioni, tutte le richieste effettuate a mezzo mail, oltre al fatto che riceveranno risposta entro le 24 ore lavorative successive, saranno tracciabili in ogni loro evoluzione. In tal modo non ci sono possibilità che una qualche richiesta venga dimenticata.

- Avrai a disposizione gratuitamente, per le assemblee condominiali e le riunioni del consiglio di condominio, una sala assemblea multimediale, dove possono essere ospitati circa 30 Condomini con posti a sedere, con un risparmio per il condominio stesso.
- Avrai a disposizione gratuitamente un check fotografico e documentale dettagliato dello stato in cui troviamo il fabbricato al momento della nomina, a firma dell'ingegnere di studio, dove saranno evidenziate le deficienze che il condominio presenta per essere in regola con le attuali normative vigenti. Tale documento essenziale per la vita condominiale sarà poi messo a disposizione di tutti i Condomini.
- *Avrai gratuitamente un servizio di reperibilità H24.* L'intervento in caso di urgenza è sempre garantito con questo **servizio H24** 7 giorni su 7 tutto l'anno, senza interruzioni, chiamando numeri di telefono dedicati, e di cui avrai sempre il riscontro con il precedente servizio di tracciabilità sopra illustrato.

Condominio Zero Problemi

- Avrai garantito il *rispetto della privacy*, in quanto tutto sarà gestito dall'Amministratore nel suo studio, e non saranno forniti a terzi i tuoi dati per i servizi facenti parte del protocollo, come invece avviene per molti servizi forniti da altri amministratori, che si avvalgono di operatori nazionali ai quali, per finalità di servizio, sono costretti ad inviare anche i dati dei singoli Condomini. Gli unici servizi forniti da terzi sono i servizi postali.

- *Avrai un servizio gratuito online per accesso via web alla documentazione condominiale e alla posizione personale*, veicolato dal sito www.Condominiozeroproblemi.it nella sezione *mioCondominio*. Attraverso tale servizio i singoli Condomini potranno:
 - . Monitorare la propria situazione personale relativa a tutti i versamenti effettuati e stamparne estratti conto;

 - . Visionare in dettaglio le eventuali entrate condominiali derivanti da locali comuni;

 - . Estrarre copia di tutte le fatture pagate dall'Amministratore ai fornitori;

 - . Estrarre copia di tutta la documentazione condominiale (contratti in essere, polizza assicurativa, verbali di assemblea, rendiconti di spesa, regolamento di condominiale, verbali enti di verifica ascensore e impiantistica condominiale, ecc.);

Condominio Zero Problemi

- . Estrarre copia degli estratti conti condominiali (Postali o Bancari);
- . Tenere sotto controllo le eventuali controversie in atto del condominio ed avere un archivio digitale di tutte le azioni giudiziarie chiuse.

Tutto quanto sopra esposto non comporterà costi molto diversi da quelli che pagate attualmente, comporterà i giusti costi per un'amministrazione moderna e diversa da tutte le altre; un'amministrazione dove il Condomino che lo vorrà, nei ritagli di tempo a disposizione, potrà entrare direttamente nella vita del suo condominio senza richiedere nulla a nessuno. Infatti con questo nuovo protocollo tutto sarà disponibile con un semplice click dal proprio cellulare o dal proprio computer.

Avrai un *condominio con Zero Problemi* e di conseguenza ti porterà Zero Pensieri.

Questa è una sintetica esposizione del nostro protocollo; se vuoi approfondirne qualche aspetto è sufficiente contattarci alla mail studio@condominiozeroproblemi.it e sarai immediatamente ricontattato dalla nostra segreteria.

Nelle prossime pagine andremo ad analizzare le ragioni per le quali ho deciso di scrivere questo testo, e i molteplici e complessi aspetti della figura dell'Amministratore di condominio.

Ti metterò in condizione di affrontare tutti gli aspetti della vita condominiale con la sola lettura di questa guida rapida, ed efficace.

Condominio Zero Problemi

Tutto ciò che ogni condomino dovrebbe sapere affinché il condominio in cui abita non diventi un ulteriore problema, un condominio che gli porti Zero Pensieri.

Capitolo 2

L'Amministratore di condominio

2.1 La nomina dell'Amministratore di condominio

Per poter parlare in modo esaustivo di quanto preannunciato nelle pagine precedenti non possiamo che iniziare trattando la figura principale, che è chiamata a catalizzare tutti gli atti che ruotano attorno al condominio, l'Amministratore del condominio.

La suddetta figura è regolamentata del codice civile con una serie di articoli che ne descrivono compiti, obblighi, doveri, limitazioni.

Partiamo quindi dall'inizio, dalla **nomina dell'Amministratore**.

L'Amministratore è l'organo esecutivo del condominio, e in base alla nuova normativa che regola il condominio può essere:

- sia una persona fisica (es. il sig. "Battista Praino")
- sia una persona giuridica (es. la società amministrata da Battista Praino, "condominio Zero Problemi Srl")

Vediamo quando una nomina è fatta in modo regolare.

Condominio Zero Problemi

La nomina dell'Amministratore per essere valida in seconda convocazione (non parleremo mai nella nostra trattazione di prima convocazione, in quanto come sappiamo la prima convocazione di un'assemblea condominiale in Italia va regolarmente sempre rimandata perché deserta) deve rispettare due condizioni essenziali, oltre ovviamente quelle preliminari alla nomina, e cioè la regolare convocazione dell'assemblea e la regolare costituzione della stessa. Condizioni essenziali per la trattazione di tutti i punti posti all'ordine del giorno di una qualsiasi assemblea condominiale.

Il candidato Amministratore per essere validamente nominato deve ottenere una doppia maggioranza, infatti questo è uno dei pochi casi in cui il solo raggiungimento della maggioranza dei millesimi, come in molte altre occasioni, non è sufficiente.

Pertanto, il nuovo Amministratore per non avere problemi sin dall'inizio del suo incarico deve:

- ottenere la maggioranza degli intervenuti in assemblea (le C.D. Teste dei Condomini)
- ottenere almeno 500 millesimi (rappresentanti la metà del valore dell'edificio).

Una volta fatta la nomina, il segretario sotto dettatura del presidente dell'assemblea deve redigere il verbale di assemblea con dei criteri precisi che comportano una serie di informazioni indispensabili; la mancanza delle quali rende la **nomina non valida**.

Condominio Zero Problemi

Ma come, mi direte, abbiamo rispettato alla lettera quello che dice il Codice Civile in tema di nomina!

Devono però sussistere ancora altre condizioni per evitare che la nomina sia invalidata; i dati corretti da riportare nel verbale di nomina devono essere:

- Nome, Cognome del nuovo Amministratore se persona fisica, o la denominazione della Società se persona giuridica;
- i dati essenziali che lo identificano (codice fiscale);
- il compenso che l'Amministratore percepirà.

Un esempio della dicitura da riportare nel verbale assembleare può essere la seguente:

“L’Assemblea nomina come Amministratore con mill. lo studio Amministrazioni denominato condominio Zero Problemi Srl codice fiscale nella persona del suo rappresentante legale Battista Praino, codice fiscale che percepirà il compenso professionale di € + iva come meglio descritto nel preventivo allegato”

Successivamente il nominato Amministratore deve formalmente accettare l'incarico, indicando il luogo dove deterrà la documentazione condominiale, i giorni e gli orari in cui questa è messa a disposizione dei Condomini, previo appuntamento.

Numerosissimi sono i casi di nomina irregolare dell'Amministratore, dove manca uno o più degli elementi essenziali sopra descritti.

Condominio Zero Problemi

La mancanza di alcuni di questi elementi può essere utilizzata per impugnare la delibera di nomina dai Condomini assenti o dissenzienti, impugnazione che va fatta nei termini previsti dalle norme, e che comporterà notevoli problemi al condominio e all'Amministratore stesso. Pertanto è opportuno che la nomina sia fatta in maniera regolare.

2.2 L'etica tra Amministratori di condominio

Un Amministratore di Bari, di cui ho moltissima stima, il dott. Francesco Schena, noto formatore di altri Amministratori, autore di diversi libri soprattutto riguardanti la contabilità condominiale, oltre che una delle firme principali de "Il Sole 24 Ore" per la parte che riguarda il condominio, ha scritto qualcosa di interessante sull'etica in campo condominiale. In un articolo pubblicato il 13 settembre 2016 su "Il Sole 24 Ore" dal titolo "Amministratori: etica ed alta formazione le leve della sopravvivenza" si legge:

“..... Chiediamoci quanto ci sia di etico nel presentare la propria candidatura all'amministrazione di un condominio a fronte di un compenso al di sotto delle spese. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel prestarsi all'amministrazione di una scala, invece che dell'intero edificio, perché se non si assecondano le richieste dei condòmini un collega è pronto a farlo al nostro posto e quindi perderemmo l'ennesimo cliente. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel prendere provvigioni sottobanco dai fornitori per sopravvivere e arrivare a fine mese.

Condominio Zero Problemi

Chiediamoci quanto ci sia di etico nel candidarsi alla gestione di un condominio da avvocato ma a pochi euro, tanto poi posso contare sull'ampliamento del mio portafoglio clienti, curerò qualche decreto ingiuntivo o sarò certamente il difensore del condominio nell'impugnazione di una delibera. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel candidarsi all'amministrazione condominiale da ingegnere per pochi euro, tanto poi sicuramente farò il direttore ai lavori alla prima occasione, e potrò fidelizzare nuovi clienti per la mia attività. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel fare l'Amministratore nei ritagli di tempo che la cattedra universitaria mi concede. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel ridursi a lavorare quattordici ore al giorno per poi non arrivare a fine mese, e non potersi regalare le meritate ferie. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel non dare il giusto credito alla formazione professionale, quella vera e coerente con l'evoluzione del mercato. Chiediamoci anche quanto ci sia di etico nel rilasciare attestati di idoneità con leggerezza e disinvoltura disarmanti. Chiediamoci, poi, quanto ci sia di etico nel denigrare l'altra associazione. Chiediamoci quanto ci sia di etico nel farsi oltraggiare da clienti che ti minacciano in ufficio, ma pazienza, se li querelo chissà quanti clienti perderò ...”.

Ritengo che quanto scritto dal Collega non abbia bisogno di ulteriori commenti.

2.3 Da chi è svolta oggi l'attività di Amministratore di condominio.

Purtroppo oggi l'Amministratore di condominio, anche se svolge l'attività in maniera ineccepibile e professionale, si porta dietro come peccato originale ciò che succedeva negli anni addietro, quando non esisteva nessun tipo di controllo su questa professione; la mancanza di professionalità di qualche operatore del settore alimenta ancora queste vecchie dicerie sugli Amministratori.

Su questo è d'obbligo spendere qualche parola.

Le vecchie dicerie sugli amministratori di condominio purtroppo sono ancora alimentate anche a causa dei “dopolavoristi” che inquinano il settore, e sono sempre le stesse:

- chiunque è in grado di fare l'Amministratore di un condominio;
- tutti gli Amministratori fanno “creste sui lavori” per marginalizzare i loro compensi;
- tutti gli Amministratori pensano esclusivamente a richiedere soldi e non forniscono servizi adeguati;
- tutti gli Amministratori non sono mai reperibili;

poi ci sono anche quelli che utilizzano l'Amministratore di condominio per fare feroci paragoni:

Condominio Zero Problemi

- ... non saresti in grado di amministrare neanche un condominio ...

il 90% di questi signori che fanno paragoni di questo tipo (in genere sono politici) non sarebbero in grado di amministrare neanche un piccolo condominio, senza scomodare la gestione di situazioni più complesse.

Come si può immaginare la categoria degli amministratori di condominio non raccoglie molta stima.

Ma come sempre, per tutte le attività, generalizzare è sbagliato; oggi una sorta di miglioramento c'è stato, da circa vent'anni a questa parte, ma è ancora difficile eliminare taluni luoghi comuni, radicati nelle coscienze più profonde di molti Condomini.

Il primo grande cambiamento si è avuto dopo la “**C.D. Legge Bersani**” del 1998, ad appena due anni dall'inizio della mia attività di Amministratore di condominio.

Con questa norma, rivoluzionaria per il settore, è stata introdotta la figura del “**Sostituto d'Imposta**”. L'Amministratore diventa così per legge una sorta di esattore delle tasse.

Il legislatore, recependo finalmente che intorno alla vita condominiale ruota una gran parte del PIL italiano (3-3,5%), ha visto bene di regolamentare il settore fiscale con l'aiuto di un operatore che si trova direttamente sul campo e a costo zero (l'Amministratore di condominio).

Bisogna dire che un lieve miglioramento si è visto da subito; infatti con l'introduzione di questa norma è stata attribuita

Condominio Zero Problemi

all'Amministratore di condominio una responsabilità del tutto nuova, direi rivoluzionaria, ovvero quella di svolgere un'attività per conto dell'Agenzia delle Entrate.

L'Amministratore di condominio purtroppo non era ancora pronto a svolgere questo servizio, e ciò all'inizio ha comportato non pochi problemi.

Nel corso degli anni gli adempimenti fiscali in capo all'Amministratore di condominio sono via via aumentati, richiedendo sempre maggiore specializzazione.

Il secondo grande cambiamento è avvenuto con l'introduzione della **Legge 220/2012**, entrata in vigore nel 1° luglio 2013 e alla quale in seguito faremo sempre riferimento, anche se è definita dalla maggior parte degli addetti ai lavori una pessima norma; ad ogni modo essa ha contribuito in piccola parte a migliorare le caratteristiche degli operatori del settore.

Con quest'ultima norma, che ha modificato la quasi totalità degli articoli del Codice Civile che riguardano il condominio, sono stati introdotti numerosissimi altri oneri in capo dell'Amministratore di condominio; oneri che svilupperemo in dettaglio nelle pagine seguenti.

Ma perché continuano ad esistere queste dicerie?

La categoria degli amministratori di condominio italiani è oggi tra le più eterogenee fra quelle che operano in campo internazionale, e che si occupano di gestione dei patrimoni immobiliari.

Condominio Zero Problemi

Basti pensare che per svolgere la professione di Amministratore, e gestire ingenti somme di denaro privato, ad oggi:

- non è prevista l'iscrizione a nessun tipo di albo professionale;
- non è prevista l'iscrizione ad alcuna associazione di categoria, come molti erroneamente credono;
- non esiste alcuna soglia di sbarramento di ingresso, ad eccezione di un insignificante corso formativo di 72 ore e l'obbligo annuale di un aggiornamento di 15 ore per il mantenimento dei requisiti.

Si considera poi che un Corso viene fornito, a pagamento, da numerosissime associazioni di categoria, che continuano a nascere come funghi al solo scopo di attrarre nuove persone per mantenersi a galla e promettendo agli utenti che questa è la professione del futuro sulla quale puntare e investire.

In cambio delle quote che gli utenti versano, per il corso iniziale e in seguito annualmente per rimanere iscritti, queste associazioni forniscono (nella stragrande maggioranza dei casi e per fortuna non in tutti, visto che esistono rare eccezioni) corsi generalisti su come amministrare un condominio e privi di valore oggettivo con l'unico scopo di fidelizzare gli utenti e continuare a ricevere denaro da questi; gli stessi poi sono i formatori per le successive 15 ore annuali di aggiornamento obbligatorio, altro business solo per loro, che molti forniscono anche a pagamento, non comprendendole nella quota associativa. Anche quando la formazione è fornita gratuitamente (pagando cioè solo la quota

Condominio Zero Problemi

associativa), c'è un altro prezzo da pagare, come ascoltare, sempre nelle 15 ore di formazione obbligatoria, i consigli di centinaia di sponsor che si propongono come fornitori per i Condomini da te amministrati; riducendo in tal modo le 15 ore a 8/9 ore di aggiornamento; d'altra parte concorderete che non si è mai visto un prodotto gratuito effettivamente valido.

Di conseguenza, quando l'utente condomino si rivolge al mercato per cercare un Amministratore di condominio, trova di tutto: una vera e propria marea di persone, in continua crescita, che offrono servizi di amministrazione condominiale. In questa variegata offerta la scelta varia tra:

- il baby pensionato che si annoia e si mette a fare l'Amministratore;
- il disoccupato, che in attesa di trovare il lavoro adatto alle sue aspirazioni, si mette a fare l'Amministratore;
- il colletto bianco, che per iscrivere i figli ad alcune attività ricreative o solo per far star meglio la propria famiglia, integra lo stipendio provando a fare l'Amministratore;
- il professionista di un altro settore, non specifico quali ma è facile individuarli, ed è questa la categoria più nutrita, che non riesce ad emergere nel suo settore e per mantenere il suo studio cerca di integrare le entrate e il parco clienti facendo l'Amministratore di condominio; in questo modo magari riesce a trovare un qualche cliente per rifilargli i servizi che presta come attività principale, e che non riesce a piazzare utilizzando la competente nicchia di mercato;

- ecc. ecc.

Esempi di Amministratore **c.d. Dopolavoristi** ne esistono a bizzeffe.

Poi si trovano, per fortuna, gli amministratori di condominio che svolgono solo quest'attività e moltissimi dei quali sono ottimamente preparati. Anche qui però bisogna distinguere tra:

- **P'Amministratore a tempo pieno**, che pur svolgendo solo quest'attività in forma individuale, non ha il tempo, i mezzi idonei e forse le capacità, per aggiornarsi costantemente ed adeguatamente e si limita al minimo indispensabile, costituito dagli obblighi normativi di effettuare un aggiornamento annuale di 15 ore, fatte presso le associazioni professionali alle quali si appartiene. Questo, pur avendo i requisiti, non sempre è in grado di fornire un servizio adeguato alle attuali esigenze che tale incarico comporta; infatti opera da solo, alcune volte con un familiare, o al massimo una segretaria part-time; i servizi sono in ogni caso limitati e/o insufficienti;
- **P'Amministratore di condominio c.d. Puro**, che svolge i propri compiti in modo professionale, spesso è anche strutturato come una vera e propria impresa, e gestisce lo studio in modo imprenditoriale.

L'Amministratore c.d. Puro è il vero Amministratore di condominio, che racchiude in sé tutti gli aspetti indispensabili

Condominio Zero Problemi

per esercitare quest'attività (serio, coscienzioso, che sa ascoltare i Condomini e non si presenta in modo arrogante per nascondere i propri limiti, che si aggiorna costantemente, che crede nella formazione continua e di qualità). Questi amministratori sanno che, per svolgere in modo ottimale questa bellissima e difficilissima professione, devono pagare di tasca loro gli aggiornamenti e scegliere in cosa aggiornarsi in modo costante e periodico, oltre alle faticose 15 ore pubblicitarie obbligatorie. Se manca questo tipo di aggiornamento ogni Amministratore è destinato inevitabilmente a commettere errori più o meno gravi che procurano danni ai clienti Condomini.

I Condomini sono perfettamente a conoscenza di ognuna delle diverse figure di Amministratore sopra evidenziate, e del tipo di Amministratore che andranno a scegliere, al quale affideranno la gestione del loro patrimonio immobiliare e al quale verseranno ingenti somme.

Questi Condomini sono tutt'altro che distratti, analfabeti o ciechi; anzi, sono persone che si organizzano, ricercano preventivi, fanno comparazioni, molti organizzano anche incontri con i candidati Amministratori per capire il loro livello culturale o il loro carattere. Ma poi quando decidono di scegliere tra i vari preventivi presentati dai candidati dimenticano tutto, e i criteri di scelta ritornano ai soliti due:

- il prezzo;

Condominio Zero Problemi

- che quel candidato è stato presentato da Tizio o da Caio e quindi è valido a prescindere.

La scelta sul prezzo, misera cosa, nella maggior parte dei casi si basa su pochi elementi:

- il compenso annuale ordinario;
- il costo delle fotocopie, se sono € 100,00 o € 300,00 annuali;
- il costo dell'assemblea straordinaria, se è quotata € 50,00 oppure € 70,00;
- il costo richiesto per gli eventuali lavori straordinari importanti, che si faranno magari ogni 5/10 anni, se è del 2% o del 3% sul totale dei lavori;

La scelta sulla presentazione fatta da un altro condomino o conoscente, dato soggettivo, è ancora peggio di quella del prezzo e non è neppure il caso di approfondirla.

Una comparazione fatta nell'**interesse dei Condomini**, e non solo del candidato Amministratore, deve seguire parametri precisi ed oggettivi; in fondo state affidando i vostri soldi e il vostro patrimonio immobiliare a qualcuno. Non si possono utilizzare il prezzo o criteri soggettivi per una scelta tanto importante. Nei momenti importanti molti si perdono, fanno scelte scellerate delle quali poi si pentono amaramente in futuro.

Ma allora cosa si deve fare?

Quali sono i criteri che si debbono utilizzare?

Condominio Zero Problemi

Ma è semplice!

I criteri minimi debbono essere sempre gli stessi che si richiedono per qualsiasi scelta importante:

- Chi è questo candidato?
- Cosa amministra?
- Ha una polizza assicurativa adeguata?
- Da quanto tempo svolge l'attività?
- Che tipo di struttura organizzativa ha?
- Che garanzie mi dà?
- Mi può fornire ulteriori garanzie tangibili e non solo parole di cui fidarmi a priori?
- Come può ottimizzare i costi di gestione della mia proprietà?
- Vale il compenso che chiede?
- Ha indicato nell'offerta tutte le voci extra, o nel rendiconto mi ritrovo poi delle sorprese?

Un'analisi di questo tipo non viene quasi mai fatta, neanche in quei Condomini i cui proprietari si reputano colti e diversi dagli altri. Quando poi si presenteranno i problemi da affrontare, e questi si presenteranno di sicuro in qualsiasi condominio di qualsiasi fascia, molti capiranno che il candidato scelto ha poca esperienza, e forse era meglio scegliere altro. Questo verrà fuori solo quando i piccoli problemi, ordinari e ricorrenti nella gestione di un condominio, saranno diventati problemi enormi come montagne e non saranno più gestibili.

Ma tutto questo perché?

La risposta è banale. **Perché la scelta del candidato è stata fatta in modo sbagliato**, è stata fatta per dare l'incarico a quell'Amministratore che faceva risparmiare ben 3 o 4 euro al mese ad unità immobiliare, che su base annua diventano ben 36/48 euro ad u.i. Ora invece si è disposti a pagare fior di quattrini per risolvere il problema creato da questo o quell'Amministratore (spese legali, parcelle di tecnici specializzati, cartelle esattoriali, risarcimenti a terzi, ecc.).

Questo per un solo motivo, la scelta fatta è stata sbagliata.

In fin dei conti è risultato che quello scelto non era proprio un Amministratore, ma **era solo un dopolavorista**, forse valido nel suo settore, ma che lavora nella gestione di un condominio in modo approssimativo e senza la necessaria esperienza. Il fattore esperienza nella gestione di un condominio è spesso sottovalutato; infatti anche se ci lavora da più anni, **un dopolavorista** non può mai averne a sufficienza, perché è pur sempre il suo secondo lavoro, il lavoro che lo aiuta a pagare i **suoi** vizi, le esigenze superflue della **sua** famiglia; non certo la **sua** attività principale per la quale deve aggiornarsi costantemente e proficuamente. Pensando a tutto questo, il danno diventa facilmente evitabile.

Ognuno ha l'Amministratore che merita!

Alcuni amministratori, in fondo, mi ricordano una famosa trasmissione televisiva di qualche anno fa presentata dal mitico Corrado: la Corrida, concorrenti allo sbaraglio.

Purtroppo per il cattivo comportamento di alcuni, non certamente dei molti colleghi che la svolgono in maniera professionale e come attività esclusiva, si fa di tuttata l'erba un fascio.

2.4 È preferibile avere un Amministratore che lavora singolarmente o un Amministratore con un grande studio alle spalle?

Tipologie di Amministratori

Per poter rispondere a questa domanda per prima cosa mi devo porre un'altra domanda:

Che genere di Amministratore voglio per il mio condominio?

Solo in base alla risposta che mi do, posso decidere quale sia la tipologia di Amministratore che è preferibile per il mio condominio.

C'è da fare una piccola premessa, come abbiamo già detto, oggi la figura dell'Amministratore è molto complessa ed è totalmente diversa da quella che conoscevamo fino a qualche anno fa, che ha dato tanto da discutere e non sempre in termini positivi, portando a tanti luoghi comuni.

Oggi l'Amministratore di condominio è un professionista che ha centinaia di responsabilità e di adempimenti da effettuare, che sono in continua evoluzione. Da questo discende che non tutti

sono in grado di fare l'Amministratore in modo adeguato. Non si ci può più improvvisare, un Amministratore per fare bene il lavoro a cui è chiamato deve continuamente aggiornarsi.

Un Amministratore non adeguato al suo compito procura ai suoi amministrati danni economici e patrimoniali non indifferenti, e dei quali non si viene a conoscenza immediatamente; addirittura la maggior parte di questi errori viene fuori solo a distanza di anni.

Detto questo, essendo nel settore dal 1996, posso permettermi di evidenziare quali sono le categorie di Amministratori condominiali che attualmente, a mio parere, sono sul mercato, ampliando quanto già detto nel paragrafo precedente.

Queste si possono riassumere essenzialmente in **6 categorie**:

1. l'Amministratore vecchia maniera, del tipo che esisteva negli anni 80/90. Tale Amministratore, che purtroppo ancora oggi troviamo, è il condomino, generalmente un pensionato o un impiegato del settore pubblico, che si arrangia a fare i conti e che si presta anche a fare l'Amministratore del palazzo in cui abita; poi ci prende gusto e si fa un corsetto (magari online) per Amministratori, di quelli di cui abbiamo già parlato, al costo di pochi euro, e grazie a questa limitata conoscenza amministra anche altri 5/6 Condomini. Lo fa come secondo lavoro per arrotondare lo stipendio. Sa poco di contabilità, meno di normative e con pochissime competenze fiscali. Però fa tutto lui, in alcuni casi cambia persino la lampadina fulminata, ma trascura tutto il resto, tanto per lui non è importante. Non ha né il tempo, né può investire denaro per la formazione, e l'aggiornamento

Condominio Zero Problemi

costante, necessari per ottemperare ai continui adempimenti da fare in nome e per conto del condominio. Un condomino che ancora sceglie questo tipo di Amministratore non tiene per nulla alla Sua proprietà.

2. L'Amministratore dopolavorista in senso stretto. Questo tipo di Amministratore è un professionista di un altro settore, che nella sua professione principale (scegliete voi quale, non mi va di polemizzare) è in genere poco affermato o sta agli inizi della propria carriera, e non ha un numero sufficiente di clienti per mantenere il proprio ufficio. Questo professionista sarà veramente valido? Per migliorare il proprio lavoro e per farlo rendere al meglio bisognerebbe impegnarsi e concentrare le proprie energie in quell'ambito, e non cercare di fare anche un altro lavoro. Se ciò accade significa che nel proprio lavoro non è poi tanto valido, e per far quadrare i conti ha bisogno di arrotondare altrove. Però mi chiedo e soprattutto Vi chiedo, se questo professionista prestatosi all'attività di Amministratore di condominio non ha tanti clienti, un motivo ci sarà? Non sarà probabilmente che nel proprio lavoro sia scarso? E ancora, uno che non riesce bene nel proprio lavoro, come pensate possa riuscire bene in un altro molto complesso e che conosce appena, come quello dell'Amministratore di condominio? Bah! Eppure molti Condomini si affidano, imperterriti, a questi "professionisti", nostalgici forse della figura dell'Amministratore vecchia maniera. Non vi dico poi le problematiche che saltano fuori quando questi vengono sollevati dall'incarico, e subentra un vero Amministratore di condominio. Questo i Condomini non lo vengono a sapere, o se lo sanno fanno finta di niente. Questo

genere di Amministratore è assolutamente da non prendere in considerazione, anche se sono attualmente numerosissimi.

È uno degli stessi problemi che causa la crisi economica attuale in molti settori: come l'oro, il settore dell'amministrazione condominiale è considerato da questi soggetti un bene di rifugio.

Vengono proposti da alcuni lungimiranti Condomini, perché si pensa di avere maggiori garanzie da questi professionisti, in quanto oltre a fare l'Amministratore di condominio è anche altro. Altri Condomini li prediligono perché questi signori, in modo poco etico, praticano prezzi al di sotto di quelli di mercato, considerato che tanto rientrano nelle spese diversamente.

3. L'Amministratore libero professionista, ma che fa tutto da solo.

Questa tipologia di Amministratore, è anch'essa molto diffusa; amministra anch'esso solitamente da 6 a 15 Condomini di media grandezza. È un Amministratore che non ha una vera e propria struttura, non ha nessun collaboratore e fa tutto da solo, come l'Amministratore vecchia maniera; dall'emissione della rata condominiale, alla consegna della posta, alle riscossioni, poi va alle poste per spedire le raccomandate e così via.

A differenza dell'Amministratore vecchia maniera cerca di aggiornarsi ma con i limiti finanziari di cui dispone. Anche in questo caso tutto dipende da lui, non si può ammalare, non può assentarsi per nessun motivo altrimenti crolla tutto, e tutto si ripercuote sui Condomini. Anche questa è una figura di Amministratore che reputo poco adeguata alle attuali esigenze del condominio, e che è destinata a scomparire nel prossimo futuro.

4. L'Amministratore libero professionista che è strutturato ma che concentra tutto il lavoro su di sé.

Questa tipologia di Amministratore gestisce generalmente tra i 16 e i 35/40 Condomini. Di solito ha una segretaria e un altro collaboratore, al massimo due. Si aggiorna costantemente ed ha tutte le competenze necessarie, investe anche il minimo essenziale nello studio. Avendo del personale deve ricorrere a mille espedienti per far quadrare i conti di studio, non può rallentare per nessun motivo ed è sempre in affanno. La sua presenza in ufficio è essenziale per il corretto funzionamento della struttura, quindi nel momento in cui si assenterà (speriamo che non si ammali mai e che non abbia mai problemi in famiglia!), come visto negli altri due casi esaminati, l'ufficio prima rallenterà e poi si bloccherà, in quanto non c'è il personale formato per compiere quegli adempimenti urgenti di vario genere, di cui si occupa in via esclusiva solo l'Amministratore. Nella sostanza, i Condomini si ritrovano ad avere le stesse problematiche esaminate per le altre tipologie di amministratori.

5. L'Amministratore di condominio titolare di una SRL o altra forma societaria.

Questa tipologia di Amministratore, che non si può considerare come un libero professionista, gestisce il proprio ufficio come una vera e propria azienda. In genere amministra non meno di 40/45 Condomini fino a 100/200, dipende da come è strutturato. Generalmente dispone di un minimo di 4/5 collaboratori interni fino a 9/10, ma in alcuni casi anche molti di più, e numerosi consulenti esterni. Pur essendoci l'Amministratore, ognuno dei collaboratori ha un ruolo specifico, con compiti precisi. L'ufficio

Condominio Zero Problemi

in questo caso, gestito come una piccola azienda, ha però formato il personale in modo adeguato e all'occorrenza un addetto può svolgere anche un ruolo che abitualmente svolgono altri.

Se ad es. l'Amministratore ha un impedimento di qualsiasi genere, c'è subito un altro dello studio che lo può sostituire, così come per qualsiasi altro ruolo rivestito dai componenti dello studio. Generalmente un ufficio del genere ha già al proprio interno altre figure professionali fondamentali ed essenziali, come consulenti, per la corretta gestione di un condominio quali **il geometra**, incaricato di verificare i danni che si manifestano nei Condomini amministrati, seguire i sinistri e via dicendo; ci può essere **un ingegnere**, per affrontare problematiche tecniche più complesse; ci sarà senz'altro **un legale** specializzato in diritto condominiale, per affrontare immediatamente le problematiche legali che ogni giorno investono un ufficio del genere.

In sostanza un ufficio strutturato in questo modo è maggiormente adeguato a rispondere alle esigenze attuali del condominio.

Tale tipo di studio funziona in modalità semi-automatica, se si presenta un problema particolare non si blocca nulla, ma lo si affronta e si risolve subito, o nel minor tempo possibile; si lascia poco al caso e tutto viene programmato.

Si adottano procedure standard per ogni tipologia di problemi che si possono verificare. Questa è la tipologia di amministrazione che è destinata ad avere un futuro e a garantire i Condomini amministrati.

6. L'Amministratore fornito da un grande gruppo immobiliare. Questo tipo di Amministratore, ancora poco presente sul mercato italiano, ma già presente massicciamente da anni in ambito internazionale, costituirà nel prossimo futuro l'elemento dominante.

I grandi gruppi immobiliari, ingolositi da questo settore in espansione, si stanno organizzando per scendere in blocco nel settore dell'amministrazione e della gestione degli immobili. Sono già presenti in alcune particolari realtà del Nord Italia, e si stanno attrezzando per espandersi in tutto il paese. Questi offrono un prodotto standardizzato per il quale la figura dell'Amministratore, così come è attualmente conosciuta, scomparirà.

Attualmente sono poco performanti per la cultura del centro e sud Italia, ma in futuro li troveremo ovunque. Rappresentano un'evoluzione dell'Amministratore di condominio; il mercato dell'Amministrazione condominiale sarà inevitabilmente conteso esclusivamente dalle tipologie descritte ai punti 5 e 6, mentre le altre hanno vita breve e sono destinate a scomparire schiacciate da questo mercato in continua e veloce evoluzione.

2.5 Quali sono le avvisaglie che mi aiutano a capire che il mio Amministratore di condominio può crear danni al condominio?

Per rispondere in modo esaustivo ad una domanda del genere necessiterebbero ore di tempo e uno scritto di almeno 100 pagine, ma la lettura diventerebbe senz'altro noiosa.

Mi limiterò pertanto ad indicare solo i principali elementi che possono essere utilizzati, da un condomino virtuoso, come indicatori per valutare se l'Amministratore del suo condominio opera in modo corretto o meno.

Poi starà alla persona interessata valutare se è il caso di continuare con questo Amministratore, o rivolgersi ad un altro che fornisca maggiori garanzie.

In via preliminare ricordo quali sono i principali compiti e doveri di un Amministratore di condominio; questi sono dettati dagli art. 1129 e 1130 del codice civile e possono essere riassunti per brevità nei seguenti punti:

- **Convocare l'assemblea annuale** per l'approvazione del Rendiconto di spesa relativo all'anno precedente, e per l'approvazione del Preventivo di spesa per l'anno corrente.
- **Aprire un c/c bancario o postale** per la gestione di ogni singolo condominio e far transitare tutte le somme, sia in entrata (i versamenti delle rate condominiali) sia in uscita (i pagamenti delle utenze, dei fornitori, degli oneri fiscali, ecc.)
- **Dare esecuzione alle delibere assembleari;**
- **Far rispettare il regolamento di condominio;**
- **Gestire le manutenzioni ordinarie e straordinarie di tutte le parti comuni;**
- **Adempiere agli obblighi fiscali;**
- **Tenere ed aggiornare il Registro dell'Anagrafe condominiale;**
- **Custodire e gestire tutta la documentazione condominiale,** documentazione che è di proprietà del condominio e che deve essere riconsegnata nella sua totalità alla fine dell'incarico;

Condominio Zero Problemi

- **Gestire** con efficienza ed efficacia la dolorosa problematica relativa al **recupero forzoso delle quote condominiali, dovute dai Condomini al condominio.**

1. IL principale campanello di allarme è senza alcun dubbio **la tempistica con la quale viene convocata l'assemblea annuale**, assemblea nella quale l'Amministratore, attraverso la presentazione del Rendiconto di Spesa e degli allegati relativi all'anno precedente, rende i conti delle singole spese che ha sostenuto durante la sua gestione; il Rendiconto è essenziale per valutare il suo operato, ma ancora più essenziale è la **Situazione Patrimoniale**, documento che esamineremo qui in estrema sintesi.

La Situazione Patrimoniale ha la funzione di ricordare i vari anni delle gestioni condominiali; in tale documento si riportano i Crediti del condominio, i Debiti, le giacenze sui C/C condominiali, i Fondi del condominio, il TFR del portiere, ecc. Se manca questo documento di solito, ma non sempre, l'Amministratore nasconde qualcosa. È un documento che, se non viene presentato, va richiesto immediatamente e va valutato prima di approvare qualsiasi cosa.

La normativa stabilisce che il Rendiconto di spesa deve essere presentato obbligatoriamente, dall'Amministratore, entro 180 giorni dalla scadenza dell'anno di esercizio.

Se l'anno coincide con l'anno solare va presentato entro il 30 giugno, se l'anno termina il 31 marzo va presentato entro il 30 settembre, e così via.

La mancata presentazione nei termini comporta la decadenza dell'Amministratore dall'incarico, decadenza che non è automatica ma va fatta valere nelle sedi competenti, anche da un solo condomino.

Verificare sempre quali sono le motivazioni che portano un Amministratore ad un eventuale ritardo; se sono dovute a fatti oggettivi non rappresentano certamente un valido motivo per pensare che l'Amministratore stia operando in modo inadeguato. Se, come a volte capita, i ritardi sono sensibili e ripetitivi è necessario richiedere immediatamente un'assemblea, e valutare attentamente se è il caso di continuare con questo Amministratore.

2. Un secondo campanello di allarme è sicuramente **il C/C bancario o postale** condominiale. Se si hanno dubbi sulla corretta gestione di un Amministratore richiedere immediatamente copia degli estratti conti bancari; da questi si capisce subito come vengono gestiti i vostri soldi.

3. Un terzo campanello di allarme è la **presentazione di preventivi di lavori in via esclusiva** da parte dell'Amministratore; di norma non bisogna mai consentire ad un Amministratore di presentare preventivi di spesa per lavori in via esclusiva, i preventivi presentati dall'Amministratore devono essere utilizzati esclusivamente come termini di paragone per gli altri preventivi pervenuti in assemblea, e scelti solo se più convenienti dal punto di vista costi/benefici.

Mentre per la piccola manutenzione ordinaria è opportuno che questa sia gestita direttamente dall'Amministratore.

Condominio Zero Problemi

Per tutto ciò che non rappresenti l'ordinario, l'Amministratore è tenuto a far predisporre un capitolato e un computo metrico; deve fornire tali documenti a tutti i Condomini, per consentire loro di reperire preventivi che siano confrontabili, e convocare un'apposita assemblea per la scelta del preventivo migliore.

4. Un quarto campanello di allarme è quando, nonostante le vostre richieste, l'Amministratore **non fornisce la documentazione richiesta** (di qualsiasi natura, sia contabile che amministrativa).

Un buon Amministratore deve sempre mettere a disposizione dei Condomini la documentazione condominiale.

Per la scelta di un nuovo Amministratore si deve preferire uno di quelli, e sono tanti, che mettono a disposizione online i documenti; in questo modo la trasparenza è massima e non c'è neanche il fastidio di richiederla.

Questo è il principale indicatore della professionalità del vostro Amministratore, insieme alla tempistica con la quale convoca l'assemblea annuale.

5. Un quinto campanello di allarme è rappresentato dagli **adempimenti fiscali**; nessun condomino ne fa mai richiesta, ma questi sono essenziali per verificare se l'Amministratore opera in modo corretto e nel rispetto dei termini di legge.

Di una cattiva gestione degli adempimenti fiscali il condominio se ne accorge dopo diversi anni, magari quando quel determinato

Amministratore non è più in carica, e diventa quasi impossibile ottenere il risarcimento per i danni da questo provocato.

6. Un sesto campanello di allarme, ma non per questo meno importante, è la **gestione dei morosi**. Verificare che l'Amministratore abbia effettuato i passi necessari, almeno nei confronti dei morosi c.d. "cronici", per il recupero delle somme non versate al condominio. Se i crediti non vengono recuperati in tempi celeri si manifesteranno problemi seri per la compagine condominiale.

2.6 Quali sono i criteri per scegliere un Amministratore di condominio?

Requisiti minimi.

La scelta di un Amministratore di condominio, in base all'attuale normativa vigente e alle competenze necessarie per adempiere alle enormità di adempimenti che devono essere effettuate, è qualcosa di molto delicato e che va effettuato seguendo specifici criteri.

Infatti non è più possibile e conveniente per una compagine condominiale effettuare la scelta di un nuovo Amministratore solo sulla base del compenso richiesto, o sulla base di una sponsorizzazione di questo o quel condomino, di cui abbiamo già parlato in precedenza.

Fare una scelta sulla base di questi due presupposti è controproducente per il condominio, e tanto vale tenersi l'Amministratore che si vuole sfiduciare.

Condominio Zero Problemi

È indispensabile che per la scelta di un nuovo Amministratore, un condominio attento alle proprie esigenze e che mira ad ottenere un miglioramento generale, valuti alcuni aspetti peculiari e nomini un candidato Amministratore che risponda a precisi requisiti.

Qui di seguito si possono sintetizzare i requisiti, compresi quelli previsti dalle norme, alle quali un candidato Amministratore deve rientrare.

1. Verificare che il candidato abbia i requisiti per esercitare la professione:

- disponga di licenza media superiore;
- abbia effettuato un corso di formazione di base presso un soggetto formativo abilitato;
- abbia effettuato gli aggiornamenti annuali di 15 ore presso un soggetto formativo abilitato;
- non abbia subito alcuna condanna penale;

2. Sia in possesso di adeguata polizza professionale

Polizza per la responsabilità civile contratta con una primaria compagnia di assicurazione, a garanzia di eventuali danni cagionati al condominio nello svolgimento del mandato;

3. Sia iscritto ad un'associazione di categoria

Associazione preferibilmente a carattere nazionale. L'associazione è importante per gli aggiornamenti annuali che

L'Amministratore è tenuto per legge ad effettuare; associazione che rilascia poi la certificazione annuale necessaria per poter esercitare (attestato DM/140).

Attualmente in Italia ne sono presenti almeno 60 e continuano a crescere ogni giorno con dubbi criteri di formazione. Da qui la necessità che il candidato si aggiorni in una a livello nazionale e che faccia formazione da diversi anni.

Se si restringe questo campo, le associazioni che rispondono a questi requisiti si riducono a non più di 7 o 8.

Questo dovrebbe far riflettere i Condomini.

4. Abbia uno studio strutturato

Avere un Amministratore che abbia uno studio strutturato in modo adeguato oggi è fondamentale, per poter far fronte alla complessità e molteplicità delle problematiche giornaliere, che dovranno essere affrontate in campo amministrativo, tecnico, legale e fiscale.

Oggi è impensabile che l'Amministratore sia un soggetto che non sia in possesso di una buona cultura di base e che non sappia un po' di tutto, ciò non significa essere onniscienti come ancora alcuni Condomini pretendono.

Uno studio strutturato deve avere al suo interno alcune figure essenziali quali l'avvocato, il commercialista, il geometra, l'ingegnere.

L'avvocato deve essere necessariamente un esperto in diritto condominiale, non uno qualsiasi, e vi assicuro che sono pochi quelli che effettivamente lo sono.

Condominio Zero Problemi

Non è più possibile rivolgersi a persone improvvisate, senza alcuna esperienza nel settore, o minima, e neanche ai cosiddetti dopolavoristi.

Questi c.d. "*Dopolavoristi*" non avendo competenze specifiche in campo dell'amministrazione condominiale, nella migliore delle ipotesi causano danni economici al condominio.

Uno studio strutturato garantisce il rispetto delle scadenze, la tempestività nella soluzione delle problematiche, e la necessaria reperibilità.

5. Metta a disposizione del condominio un sito web

Sito web dove venga pubblicata con regolarità, ad uso esclusivo dei Condomini, tutta la documentazione contabile fondamentale del condominio (contratti con i fornitori, certificazioni del condominio, verbali assembleari, regolamento condominiale, bilanci e ripartizioni spese, estratti conti dei c/c condominiali, fatture, dove il condomino possa verificare la propria posizione debitoria nei confronti del condominio, ecc.).

Oggi la trasparenza nella gestione condominiale è un elemento essenziale che identifica il tipo di Amministratore.

6. Obbligo di esporre una targa identificativa dell'Amministratore

Questa targa deve contenere gli estremi dell'Amministratore con i suoi recapiti telefonici e l'indirizzo. La targa va collocata in un luogo visibile a tutti, preferibilmente il portone, in modo che in caso di urgenza l'Amministratore possa essere facilmente reperibile.

7. Apertura ed utilizzo di un c/c bancario o postale intestato al condominio

Sul c/c condominiale devono transitare obbligatoriamente tutte le operazioni condominiali, sia attive che passive, per essere facilmente rintracciabili e poter fare la riconciliazione bancaria a fine anno.

8. Descriva con precisione come gestisce le morosità

Nota dolente di ogni condominio. L'Amministratore che gestisce le morosità in modo non adeguato mette l'intero condominio in difficoltà.

9. L'offerta presentata per amministrare il condominio deve essere redatta in modo dettagliata, sia nella parte fissa (compenso ordinario), sia nella parte variabile (compenso extra).

La maggior parte dei problemi nascono dal compenso extra che molti non indicano in modo chiaro e dettagliato; alcuni addirittura non lo indicano per nulla.

Compensi extra che poi, se non indicati, vengono spesso occultati in altre voci di spesa del rendiconto per essere poco visibili.

Per compensi extra s'intendono i compensi per i lavori straordinari, per i rimborsi di vacanza, per i rimborsi spese telefoniche, per le spese amministrative, per le spese per copie e cancelleria, per la partecipazione ad incontri di mediazione, qualcuno addirittura si fa rimborsare per il pagamento degli F24,

le spese per solleciti di pagamento, per contabilità separata tra proprietario e inquilino o tra comproprietari, le spese per predisposizione pratiche per il recupero del credito affidato ai legali, ecc.

Inoltre è da tener presente che non sono mai dovute le somme richieste per il passaggio delle consegne, né all'Amministratore nominato, né tantomeno all'Amministratore revocato (ci sono sentenze della Corte di Cassazione al riguardo).

10. L'immobile da gestire deve essere visionato

Per poter predisporre un preventivo adeguato, e per valutare quali sono le difficoltà che si dovranno affrontare, un candidato alla carica di Amministratore deve visionare l'immobile.

Se non si trova il tempo per visionare l'immobile da amministrare difficilmente si troverà il tempo per gestirlo in modo adeguato.

11. Verificare l'esperienza del candidato e conoscere quali sono i Condomini da lui amministrati.

Un candidato inesperto difficilmente sarà in grado di risolvere i problemi che è chiamato ad affrontare e che non sono stati risolti dal precedente Amministratore.

Solo attraverso l'esame e la comparazione di tutti i criteri sopra riportati è possibile scegliere un Amministratore adeguato alle vostre esigenze tra i diversi preventivi pervenuti. La scelta di un Amministratore, come spesso avviene, solo sulla base del prezzo, generalmente il più basso, o del fatto che sia stato presentato da un altro condomino, che nella maggior parte dei casi non lo conosce neanche personalmente, ma che è stato sponsorizzato

Condominio Zero Problemi

da una terza persona, è il peggior errore che si commette frequentemente.

La scelta dell'Amministratore con criteri, diciamo, superficiali o peggio esclusivamente economici comporta rischi gravissimi per la compagine condominiale.

La gestione di una vostra proprietà deve essere affidata con cura e attenzione.

Si deve tener conto che la gestione di un condominio, per un Amministratore, ha dei costi fissi a prescindere dalla grandezza dell'immobile e dei costi variabili in base alle unità immobiliari; non è pensabile che un condominio sia gestito sapendo da subito che ci si dovrà rimettere di tasca propria.

Questa osservazione deve far pensare che il criterio del minor costo è autolesionistico per chi lo applica.

Dovete considerare sempre che un Amministratore che ha formulato un'offerta troppo bassa deve rientrare in altri modi, per coprire i suoi costi di gestione e non andare in perdita.

Molto spesso grazie ad accordi con i fornitori, accordi che comporteranno un incremento di costi di gestione notevolmente maggiori per il Condominio, rispetto a quelli che si andrebbero a sostenere nel caso fosse stato scelto un Amministratore seguendo i criteri sopra indicati.

La scelta dell'Amministratore presentato da un condomino o da terzi e scelto al buio (“me lo ha consigliato Tizio”), senza averlo sottoposto ai criteri enunciati, può portare addirittura a scenari ancora più gravi per il condominio, ed è pertanto assolutamente da evitare.

2.7 Per ottenere un buon servizio da parte di un Amministratore il prezzo da pagare deve essere adeguato.

In questo paragrafo riservato sempre all'Amministratore di condominio tratteremo di alcune problematiche già accennate in precedenza, e che saranno riprese anche in seguito in quanto argomento sempre molto dibattuto; qui cercherò di sviluppare alcuni aspetti in modo più approfondito.

Mi riferisco all'annoso quesito riguardante il costo dell'Amministratore di condominio.

Qual è il prezzo giusto da pagare per un valido Amministratore di condominio?

Questo è un ricorrente quesito sul quale i Condomini discutono sempre, così come lo fanno anche le varie associazioni dei consumatori. Queste ultime ne scrivono di cotte e di crude al riguardo, e non si sono risparmiate neanche le miriadi di associazioni professionali di categoria, che sull'argomento hanno scritto di tutto e di più.

Il problema è che oggi la figura professionale dell'Amministratore di condominio è ancora retaggio del passato, quando per amministrare il condominio in cui si abitava si faceva la turnazione e solo in pochi casi si ricorreva ad un Amministratore esterno; Amministratore esterno che era spesso l'Amministratore di un condominio vicino, proposto dall'amico di turno.

Come abbiamo detto in precedenza, fino al 1998, quando è stata introdotta con la fatidica Legge Bersani la figura del Sostituto d'Imposta, bastava che uno sapesse fare i c.d. "Conti della Serva" per essere proposto, o per proporsi per amministrare il proprio condominio; non esistevano particolari adempimenti che l'Amministratore doveva fare, gli unici adempimenti erano quelli di riscuotere le quote, e quello di pagare i tre o quattro fornitori del condominio.

Vi racconto al riguardo quattro esperienze personali, che probabilmente sono capitate anche a molti di voi.

Esempio 1

Io vivo a Roma dal 1986, anno in cui sono venuto a studiare all'Università La Sapienza; sono originario di un piccolo paese della Calabria dove non esistevano quasi, a quei tempi, Condomini. Questo perché le abitazioni erano tutte di due o tre piani, e quelle più grandi erano in genere abitate da parenti e congiunti che non pensavano assolutamente di nominare un Amministratore ed affrontare delle spese.

Quindi la figura dell'Amministratore, per me, non era affatto conosciuta.

Arrivato a Roma mi sono trovato ad abitare da subito in un condominio molto grande, in una situazione completamente diversa rispetto a quella in cui avevo vissuto per 18 anni.

Condominio Zero Problemi

Dopo un paio di anni mi sono fidanzato con la mia attuale moglie e frequentando la sua casa mi sono trovato più volte a vedere il padre, il mitico “Sor Giovanni”, Amministratore di turno del condominio in cui abitavano.

Il “Sor Giovanni” riceveva mensilmente gli altri inquilini del palazzo, palazzo costituito da trentatré famiglie, che puntualmente e in modo ordinato, in fila aspettavano il loro turno per pagare le quote nel salone di casa. Il pagamento avveniva sempre per contanti a fronte di ricevuta manuale fatta sul posto. Il tutto aveva una durata di circa due ore.

La cosa mi incuriosiva molto e a volte mi fermavo ad ascoltare i discorsi che gli inquilini facevano. Sempre il mio futuro suocero, essendo l’Amministratore, provvedeva a lubrificare la molla del portone, a sostituire le lampadine fulminate e a fare altre piccole manutenzioni.

L’anno successivo i Condomini gli proposero di rifare l’Amministratore ma lui rifiutò, così passò il testimone ad un altro condomino e la cosa finì lì.

Esempio 2

Nei primi anni in cui ho vissuto a Roma, facendo la vita da studente universitario (bei tempi!), ho avuto la fortuna di cambiare ben 4 appartamenti in quattro diversi quartieri (Magliana appena arrivato, San Paolo Basilica dopo pochi mesi,

Condominio Zero Problemi

poi quartiere Africano l'anno successivo, e infine la zona universitaria di via Tiburtina).

In ognuno di questi ho avuto esperienze con amministratori di condominio, ma sempre dopolavoristi.

Quando abitavo in una delle strade limitrofe alla Basilica di San Paolo il mio Amministratore di allora, sempre dopolavorista, era un ex militare andato in pensione molto giovane che si annoiava con la sua lauta pensione pagata dai contribuenti, così decise di fare l'Amministratore di condominio.

Siamo nel 1987, questo signore, in base a quello che diceva un mio amico elettricista, che lavorava nei Condomini da Lui amministrati, aveva il vizio di integrare lo stipendio facendo maggiorare le fatture di tutti i fornitori e chiedendo a questi la differenza.

I Condomini si lamentavano dei costi sempre elevati ma non facevano niente in quanto il compenso annuo che questo chiedeva era più basso di quello che chiedevano gli altri. Che importava poi se integrava il compenso facendo la cresta su ogni fattura, che sarà mai.

Questo signore, seppur molto presuntuoso, era comunque riuscito ad amministrare un buon numero di Condomini con questo sistema.

Gestiva tutto da casa e riscuoteva presso i singoli Condomini. Utilizzava però un unico conto corrente per gestire tutti.

Condominio Zero Problemi

La voce che circolava nel quartiere era la seguente: va bè che ha un caratteraccio, ma ci prende poco e poi, come dice il detto, “si sa che chi amministra, amministra”.

Esempio 3

Il terzo condominio dove ho vissuto da studente universitario, si trovava nel quartiere Africano, era invece amministrato da un funzionario statale, prossimo alla pensione, che lavorava presso il Ministero dell'Interno.

Questo signore, avendo molto tempo a disposizione, per arrotondare lo stipendio amministrava una quindicina di Condomini nelle strade limitrofe ed aveva tirato su, in uno dei Condomini amministrati, in un ex locale condominiale, una sorta di ufficio con una segretaria part time.

Questo signore era allora molto apprezzato dai Condomini che lo sponsorizzavano anche con il passaparola, dicendo che era un buon Amministratore e che chiedeva anche poco come compenso.

Amministrando più Condomini non faceva le riscossioni a casa, ma si recava con un banchetto pieghevole e una sedia, con l'aiuto della segretaria, nell'androne di ognuno dei Condomini amministrati, ad eccezione di un paio dove erano presenti i portieri, che riscuotevano al suo posto.

Continuò ad amministrare questi Condomini anche dopo essere andato in pensione, per circa altri 10 anni. Ad un certo punto un

portiere di uno dei Condomini da lui amministrati doveva andare in pensione, e recandosi presso gli uffici dell'Inps per fare i canonici conteggi per la pensione (prima non era telematico e bisognava andare direttamente lì) venne fuori che non era stata versata neanche una mensilità di contribuzione per un gran numero di anni; anni che corrispondevano a quelli in cui era stato Amministratore il soggetto di cui parliamo. La cosa in pochi giorni fu di dominio pubblico e anche i Condomini limitrofi da lui amministrati, venuti a sapere del fatto, si cominciarono a preoccupare. Furono fatte le verifiche, contattati i fornitori e alla fine si venne a scoprire che il “caro ex bravo funzionario statale”, dopolavorista, sponsorizzato da molti Condomini con il passaparola, non pagava quasi nessuno.

Non solo non aveva mai pagato i contributi a nessuno dei due portieri, ma non aveva neanche mai pagato alcuni grandi fornitori.

Alla fine della fiera i Condomini si sono trovati a dover pagare tutto di nuovo e al caro Amministratore non hanno potuto far nulla in quanto risultava che non possedesse nulla. In modo molto programmato aveva trasferito tutte le sue proprietà ai figli e lui viveva solo di pensione, con moglie a carico.

Esempio 4

In anni più recenti, quando è stata introdotta la liberalizzazione del mercato dell'energia elettrica e del gas, mi è capitata quest'ulteriore esperienza.

Condominio Zero Problemi

In un condominio in Zona Prati, da me amministrato da qualche anno, mi sono trovato di fronte alla seguente situazione al momento del passaggio delle consegne con il precedente Amministratore.

Questo Amministratore, ex funzionario statale in pensione, mi fa un passaggio delle consegne senza presentarmi la Situazione Patrimoniale, con la scusa che lui non l'aveva mai predisposta ai Condomini e che non era necessaria. Io insisto per averla, dicendo che senza non si può ricostruire la contabilità del condominio. Questo imperterrito non mi dà nulla dicendo che i Condomini sono tranquilli e che sino all'anno precedente avevano approvato tutto regolarmente, e che adesso aveva discusso con alcuni che lo avevano portato alla sostituzione.

Mi consegna la cassa, mi fa l'elenco delle spese e quello delle entrate. Questo era un grosso condominio di oltre 100 unità immobiliari, abitato da avvocati, giudici, notai, grandi manager e via dicendo. Mi prendo i documenti e cerco di ricostruire la contabilità con quello che avevo. Verifico subito che non esiste traccia del TFR (trattamento di fine rapporto) del portiere. Vado dal portiere e chiedo se lui avesse avuto degli anticipi sul TFR. Questo mi dice che erano circa 22 anni che stava lì e che non aveva mai chiesto nulla. Chiedo ai Condomini e mi dicono che era regolarmente stato versato ogni anno al condominio.

Per prassi come operazione iniziale, per ogni condominio in entrata, il mio studio invia una richiesta formale a tutti i fornitori per ottenere un estratto conto aggiornato.

Condominio Zero Problemi

Sempre per prassi inviamo ad ogni Condomino un estratto conto con l'elenco di tutte le rate versate e da versare, in modo da verificarne la correttezza.

Questa è un'operazione che ogni Amministratore deve fare, e serve per verificare se quanto comunicatoci dal precedente Amministratore sia corretto o meno.

Tutti i fornitori inviano sempre subito gli estratti aggiornati. Uno di questi, il fornitore del gas, mi comunica che c'era una fortissima morosità di oltre 100.000 euro.

Convoco immediatamente l'assemblea ed informo i Condomini che il TFR non era giacente sul c/c condominiale, e che l'Amministratore uscente non mi aveva fornito giustificazione alcuna. Comunico anche del debito con il fornitore del gas.

I Condomini sbalorditi dell'accaduto e dopo diverse supposizioni mi autorizzano a verificare se ci sono state, da parte dell'ex Amministratore, appropriazioni di fondi condominiali ed incaricano un legale per le azioni necessarie.

In seguito è stato accertato che il TFR era stato utilizzato per finalità personali dell'Amministratore, e in quanto al gas non erano stati saldati conti elevati anche ad altri fornitori precedenti.

Questo Amministratore usava la tecnica di sostituire il fornitore del gas ogni due/tre anni, fornendo il pacchetto completo di tutti i Condomini, senza pagare mai il vecchio fornitore. Questo comportava che il distacco non poteva essere fatto per morosità, e potevano fare solo un'azione di recupero del credito, in quanto

Condominio Zero Problemi

il fornitore veniva sostituito con un altro e la storia andava avanti. Gli unici fornitori che pagava erano, oltre agli stipendi del portiere, quelli che presentavano piccole fatture. Quando arrivavano le ingiunzioni di pagamento, all'insaputa dei Condomini, faceva opposizione e guadagnava altri anni, oppure faceva una transazione e dopo il pagamento della prima rata si bloccava, così il fornitore doveva riprendere la procedura.

I Condomini non si accorgevano mai di nulla in quanto si fidavano ciecamente di questo signore, e non pensavano minimamente di controllarlo, con i suoi modi di fare poi chi avrebbe mai pensato che potesse far sparire diverse centinaia di migliaia di euro.

Questo signore logicamente non aveva neanche mai presentato i Modelli 770 del condominio, né tantomeno mai pagato una ritenuta d'acconto.

Il condominio ha poi fatto diverse cause nei confronti di questo signore, ma ha speso solo altro denaro e senza ottenere nulla, in quanto, come quello dell'esempio precedente, non aveva capienza economica. I Condomini hanno ottenuto in tal modo solo una cosiddetta "vittoria di Pirro".

Questa tipologia di amministrazione condominiale, casareccia e tutto fare, si riferisce ad anni luce fa, ma ancora oggi ne esistono diverse sul mercato.

Perché ho raccontato queste quattro storie vere che probabilmente saranno capitate, con sfumature diverse, a molti di voi? Perché nonostante dagli anni ottanta ad oggi la figura

Condominio Zero Problemi

professionale dell'Amministratore sia cambiata radicalmente, si sia evoluta con l'attribuzione di sempre maggiori responsabilità, e con adempimenti sempre più gravosi a suo carico, poco è mutato per il Condomino.

Nella mente del Condomino l'Amministratore di condominio rimane sempre lo stesso, la figura della prima tipologia di Amministratore che abbiamo visto, e non si accetta che questa ormai sia divenuta una figura professionale diversa, paragonabile ad altre figure come l'avvocato, il commercialista, il consulente del lavoro, l'ingegnere, l'architetto, il geometra, ecc. ecc.

Nella mente del Condomino rimane impressa l'immagine dell'Amministratore di condominio come il solito dopolavorista che deve integrare lo stipendio principale, e quindi va pagato poco e male, anche se il dopolavorista non è più il colletto bianco, che non può lavorare in nero, ma è stato sostituito da altri, nella maggior parte dei casi professionisti di altri settori.

Nella mente del Condomino non si accetta che oggi l'Amministratore di condominio sia una figura professionale che deve essere altamente qualificata, e altamente specializzata, per essere in grado di adempiere alla miriade di adempimenti a cui è chiamata.

Nella mente del Condomino non si accetta che chi non abbia competenze specifiche di questo settore non possa svolgere in maniera efficace il proprio mandato e che il dopolavorista, anche se eccellente nel suo settore, rimane sempre un dopolavorista che non ha competenze specifiche per gestire un condominio.

Condominio Zero Problemi

Nella mente del Condomino non si accetta che il dopolavorista che eccelle (forse) nel suo settore specifico, potrà essere per l'attuale figura di Amministratore di condominio solo ed esclusivamente un consulente esterno, al quale l'Amministratore potrà ricorrere in particolari casi, e che amministrare e gestire oggi un condominio è una cosa totalmente diversa.

Nella mente del condomino non si accetta che il dopolavorista, snaturando il proprio ruolo professionale, si presti a fare l'Amministratore di condominio per scopi diversi dal gestire in modo impeccabile quel condominio; scopi che non comprendono solo quello di avere nuove entrate (infatti il dopolavorista fa in genere prezzi molto inferiori a quelli dell'Amministratore professionista), quanto piuttosto di reperire nuovi clienti per la Sua attività principale, utilizzando il grande bacino dei Condomini amministrati sottocosto.

Pazienza se poi la qualità dell'Amministrazione è carente sotto molti aspetti.

Nella mente del Condomino si deve accettare che l'Amministratore di condominio oggi sia divenuta una figura molto specialistica, che deve aggiornarsi in continuazione, che deve investire continuamente nel personale e nella tecnologia a disposizione, e che quindi non possono svolgerla tutti, non basta che facciano il corsetto e via siamo tutti amministratori!

Nella mente del condomino si deve pertanto accettare che per avere un buon servizio ci si deve rivolgere a chi svolge questo

lavoro in via esclusiva, e per questo deve essere pagato il giusto, cancellando dalla propria mente i vecchi retaggi del passato.

So che è difficile cambiare la mentalità del Condomino che è ancora convinto di questo, ma se non lo farà otterrà sempre servizi scadenti e si troverà di fronte a dopolavoristi.

Noi non siamo interessati a questo tipo di Condomini da amministrare, noi vogliamo essere pagati il giusto per il servizio diverso e migliore che riusciamo ad offrire ai nostri amministrati, ma non vogliamo essere paragonati ai cosiddetti amministratori dopolavoristi, e ci sentiremmo profondamente offesi nel caso qualcuno lo facesse.

Noi non siamo migliori, noi siamo esclusivamente Amministratori di condominio.

Per fortuna da qualche anno a questa parte gli Amministratori di Condomini cosiddetti “puri” sono in continua crescita. La speranza è che in un prossimo futuro, non tanto lontano, sparisca la figura del dopolavorista; ben venga il dopolavorista che si innamora della professione di Amministratore ed abbandona la sua principale attività per questa, sarà sempre ben accetto.

2.8 Quali sono alcuni errori tipici che un Amministratore di condominio può commettere e che si ripercuotono sui Condomini.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce, tra le altre cose, che l'Amministratore ha l'obbligo di comunicare i dati al creditore che ne faccia richiesta.

Vediamo alcuni errori al riguardo fatti dall'Amministratore. Errori che possono portare al pagamento, in capo all'intero condominio, di ingenti spese legali se si viene chiamati in giudizio dal fornitore, ma nulla o quasi all'Amministratore che li ha commessi.

Esempio 1.

Il fornitore X che non ha ricevuto il saldo per lavori effettuati all'interno di un condominio fa richiesta formale all'Amministratore di quel condominio di avere l'elenco dei Condomini morosi.

L'Amministratore non adempie a questo obbligo in maniera corretta, inviando al fornitore solo i nominativi dei morosi (nome e cognome) e la somma da pagare indicata nella ripartizione delle spese; il fornitore non soddisfatto ed indispettito dall'atteggiamento ostruzionistico dell'Amministratore cita in giudizio il condominio.

Al riguardo ci sono diverse sentenze che condannano il condominio a rifondere le spese legali sostenute per non aver adempiuto correttamente all'obbligo di fornire i dati completi del condomino moroso. Pertanto il condominio è chiamato a pagare

le proprie spese legali e quelle del fornitore, e il giudice intima all'Amministratore di fornire l'intera scheda anagrafica dei Condomini morosi.

Esempio 2.

Il fornitore Y che non ha ricevuto il saldo per lavori effettuati all'interno di un condominio fa richiesta formale all'Amministratore di quel condominio di avere l'elenco dei Condomini morosi.

L'Amministratore, in questo caso, non fornisce affatto i dati richiesti. Anche in questo, come nel precedente esempio, il fornitore si rivolge al tribunale, il condominio viene condannato alle spese legali e all'Amministratore viene intimato di fornire immediatamente l'elenco dei Condomini morosi.

Esempio 3.

Il fornitore Z che non ha ricevuto il saldo per lavori effettuati all'interno di un condominio, fa richiesta formale all'Amministratore di quel condominio di avere l'elenco dei Condomini morosi.

L'Amministratore, in questo caso, fornisce i dati, ma in modo errato:

- fornisce l'anagrafica dei Condomini morosi in modo corretto;

Condominio Zero Problemi

- fornisce le quote di competenza dei morosi in modo errato.

Comunica per ognuno dei morosi non solo la quota di morosità relativa a quell'appalto di cui il fornitore è creditore, ma fornisce la morosità totale che ognuno dei Condomini ha a quella data con il condomino.

Entrando nello specifico, se per esempio la morosità di quel determinato condomino, per quel determinato appalto era costituita da € 250,00, l'Amministratore doveva fornire al fornitore che ne aveva fatto richiesta solo quella; mentre nel nostro caso l'Amministratore ha comunicato a quel fornitore l'intera morosità che quel Condomino ha con il condominio, che nel nostro caso era di € 3.000,00.

Questo tra i tre esempi che stiamo esaminando è quello che procura maggiori danni all'intero condominio. Infatti, esaminando i passi successivi vedremo che il fornitore, avuti i dati da parte dell'Amministratore del condominio:

- intraprende l'azione di recupero del credito nei confronti del condomino moroso per la somma indicata dall'Amministratore (€ 3.000,00 e non € 250,00).

- Il condomino moroso, naturalmente vistasi richiesta una somma notevolmente superiore, fa opposizione alla richiesta del fornitore producendo la documentazione in Suo possesso (Preventivo dei lavori approvati in assemblea e ripartizione della spesa a firma dell'Amministratore del condominio) dimostrando di essere moroso solo per una piccola parte della somma richiesta dal fornitore (€ 250,00), che le restanti somme non sono a lui

Condominio Zero Problemi

dovute, ma al condominio per altri titoli e che pertanto non possono essere richieste in quel giudizio.

Esaminiamo ora l'esito giudiziale di questo caso e di un altro simile, con un altro fornitore verificatosi in un'altra città. Vedremo che ci troveremo di fronte a due decisioni diverse da parte dei diversi giudici chiamati a decidere, ma che in entrambi i casi l'Amministratore ha procurato un danno economico ingente al condominio.

Nel primo caso il fornitore viene condannato alle spese legali per l'azione errata di recupero del credito, mentre nell'altro caso, simile, il giudice dispone che le spese legali siano compensate.

In entrambi i casi però il fornitore ha subito un danno, in quanto ha intrapreso un'azione di recupero del credito sulla base di dati errati comunicati dall'Amministratore del condominio.

In entrambi i casi i fornitori intraprendono un'altra azione nei confronti dei rispettivi condomini, per i danni avuti a seguito delle comunicazioni non corrette dei loro Amministratori.

Nel primo il giudizio è intrapreso dal fornitore per la soccombenza totale delle spese del giudizio, per proprie spese legali e quelle dovute al legale del condomino moroso.

Nel secondo caso il giudizio è intrapreso dal fornitore per le spese legali che ha dovuto pagare al suo legale.

Dopo qualche anno, in entrambi i casi, i Condomini vengono condannati a rifondere le spese legali e i danni ai fornitori.

Condominio Zero Problemi

In entrambi i casi i Condomini che hanno subito danni a seguito delle non corrette comunicazioni fornite dai loro Amministratori si troveranno con un pugno di mosche in mano.

Perché nel frattempo i responsabili che li hanno portati a pagare tutte quelle spese legali, dovute ad una questione molto banale, chissà dove saranno. Visto che nel frattempo saranno passati anni dall'esito del 1° giudizio, e quegli Amministratori saranno stati sostituiti da altri.

Potranno certamente cercare di rivalersi su di loro, ma dovranno spendere altri soldi per spese legali, e non avranno mai la certezza che riusciranno a recuperare tutte le somme anticipate.

Inoltre c'è un altro aspetto che va sottolineato e di cui molti non tengono conto.

C'è ancora dell'altro mi direte?

Non bastano tutti i danni fatti sinora?

Purtroppo si!

L'Amministratore fornendo a un soggetto esterno al condominio un dato sensibile, quale la morosità di quel determinato condomino nei confronti del condominio per una somma diversa a quella che doveva (3.000,00 al posto di € 250,00), ha palesemente violato la privacy del condomino moroso. Il quale se è avveduto intraprenderà ulteriori azioni nei confronti dell'Amministratore e forse anche del condominio.

Con ulteriori costi a carico dei Condomini.

Dal terzo esempio che abbiamo esaminato emerge inoltre un altro dato inquietante per molti Amministratori dopolavoristi, e lo indicheremo come quarto esempio riportato di seguito.

È opportuno che facciate un po' di attenzione, per evitare che almeno i Condomini che avranno avuto il tempo di leggere queste righe possano farlo presente al proprio Amministratore, evitando che questi commetta errori, magari già accaduti, che possano portare a situazioni simili a quelle sopra descritte.

Esempio 4.

Prendiamo come esempio un appalto per lavori, di qualsiasi importo e natura. All'appalto partecipano più figure professionali, oltre alla ditta esecutrice dei lavori, e tutti hanno diritto a percepire compensi. Vediamo chi sono:

1. Ditta esecutrice
2. Direttore ai lavori
3. Direttore alla Sicurezza del cantiere
4. Responsabile dei lavori
5. Amministratore

L'appalto complessivo è di € 125.000 ed è così suddiviso:

€ 110.000,00 per l'Impresa appaltatrice;

€ 8.500,00 per il Direttore dei lavori che ricopre anche il ruolo di Responsabile dei lavori;

€ 4.000,00 per il Direttore alla sicurezza del cantiere;

Condominio Zero Problemi

€ 2.500,00 per l'Amministratore

In genere non si riescono ad incassare mai tutte le somme nei termini della durata dell'appalto.

Ipotizziamo che invece dei € 125.000,00 l'Amministratore ne incassi nei tempi previsti € 100.000,00 e paghi i seguenti fornitori:

L'Impresa appaltatrice per € 85.000,00

Il Direttore dei lavori per € 8.500,00

Il Direttore alla sicurezza per € 4.000,00

L'Amministratore per € 2.500,00

Quindi la somma non incassata, pari ad euro 20.000, viene lasciata in capo alla ditta appaltatrice, che magari nel corso dell'appalto ha avuto rapporti difficili sia con l'Amministratore che con i Condomini e non ha la pazienza di aspettare oltre.

Scriva quindi all'Amministratore di fornire l'elenco dei Condomini morosi, e questo molto diligentemente lo comunica, rispettando scrupolosamente il dettato dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

L'Amministratore comunica al fornitore i 6 Condomini che non hanno pagato per un totale di € 20.000.

L'Amministratore non adeguatamente formato non sa che i pagamenti da effettuare ai fornitori devono rispettare il principio della proporzionalità, principio che ben pochi Amministratori conoscono ed adottano.

Questo cosa significa?

In cosa consiste il principio della proporzionalità nei pagamenti dei fornitori?

Significa che l'Amministratore nel caso le rate condominiali non siano state incassate per il totale, come nel nostro esempio, non può pagare interamente nessun fornitore, ma ognuno deve essere pagato proporzionalmente alle somme incassate.

Se l'Amministratore non rispetta questo principio, e fa come l'Amministratore del nostro esempio, si trova in questa spiacevole situazione:

L'impresa appaltatrice dopo aver ricevuto dall'Amministratore i dati dei Condomini morosi inizia le azioni di recupero.

I Condomini morosi che ricevono il decreto ingiuntivo, se hanno avvocati validi che conoscono bene la materia condominiale, faranno sicuramente opposizione al decreto ingiuntivo notificatogli dal legale della ditta appaltatrice, eccependo che la somma richiesta non è tutta di loro competenza.

In pratica ci troviamo nella stessa situazione dell'esempio 3 sopra esaminato.

A farne le spese, come sopra, sarà sempre e comunque il condominio.

Esempio 5.

Condominio Zero Problemi

Prendiamo sempre come esempio l'appalto appena esaminato di € 110.000,00.

Appalto regolarmente deliberato dall'assemblea.

L'assemblea autorizza l'Amministratore alla firma del contratto. Si faccia molta attenzione che se l'Amministratore non è autorizzato formalmente, essendo un atto straordinario al di fuori del suo mandato di Amministratore, questo non può firmare alcun contratto, l'eventuale firma comporta problemi che non esamineremo in questa sede.

Le parti, per il condominio l'Amministratore e per l'impresa appaltatrice il suo legale rappresentante, predispongono il contratto di appalto.

L'impresa introduce nel contratto, tra le tante clausole del contratto, una piccola clausola che autorizza espressamente l'impresa a richiedere le somme eventualmente non pagate dal Condomino direttamente al condominio. Detta clausola, messa così, per l'Amministratore poco esperto, può sembrare ovvia e non viene approfondita.

Consideriamo che sono rari i casi in cui l'assemblea di un condominio autorizza un Amministratore ad avvalersi di un legale per la formalizzazione dei contratti; per la maggior parte dei Condomini non è necessario spendere denaro per queste cose, ma è compito dell'Amministratore (ritenuto tuttologo) provvedere alla stesura del contratto, al massimo lo può predisporre insieme al Direttore ai lavori.

Quindi in genere l'Amministratore poco esperto non si avvede dell'astuzia inserita in contratto dal legale dell'impresa appaltatrice (loro invece lo utilizzano sempre il legale per la predisposizione dei contratti, importanti o meno che siano).

Per l'impresa avere un unico interlocutore, il condominio, invece di una moltitudine è molto importante, sia come tempi per la riscossione, sia come costi.

Però noi che abbiamo esaminato i primi quattro esempi sopra riportati sappiamo che l'impresa, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del cod. civile, deve richiedere all'Amministratore del condominio, in caso di mancati pagamenti delle fatture oggetto dell'appalto, la lista dei Condomini morosi, e richiedere a loro le quote non pagate, quindi non dovremmo accettare questa clausola.

L'Amministratore, dopolavorista o inesperto ignaro di quanto sopra detto, accetta la clausola al momento della firma del contratto, in genere se ne accorge solo dopo che l'appalto è bello e finito e si presentano i problemi per il saldo rate all'impresa.

Questo Amministratore procura un danno ai Condomini in regola con i pagamenti, e tutela i morosi.

Vediamo perché.

L'impresa che non ha ottenuto il saldo lavori, dell'esempio che stiamo esaminando, chiederà i € 20.000,00 direttamente al condominio.

Condominio Zero Problemi

Il condominio non solo sarà tenuto a pagare, ma dovrà far fronte anche alle spese legali che deriveranno da quest'azione di recupero del credito.

Successivamente dovrà fare richiesta ai morosi della loro quota, se non lo ha già fatto da subito l'Amministratore, ma le spese legali pagate alla ditta resteranno in capo al solo condominio.

Per evitare tutto questo bastava scegliere meglio l'Amministratore!

2.9 L'Amministratore travolto dalla tecnologia

Oggi per fortuna, o purtroppo, dipende dalla prospettiva dalla quale si guarda, viviamo in un mondo in cui la tecnologia la fa da padrone, tutti disponiamo di un telefono di ultima generazione, di un computer o di un tablet.

Tutti utilizziamo piattaforme come Facebook, Instagram, LinkedIn, Twitter, YouTube, WhatsApp, Telegram, ecc. ecc.

Tutti siamo sommersi da mail di ogni tipo.

Fino a qualche anno fa i cellulari, le mail, internet, erano qualcosa di inimmaginabile.

Infatti quando iniziai a fare l'Amministratore di condominio, nell'ormai lontano 1996, non esisteva nulla di tutto ciò presso la

popolazione comune, ma questi strumenti erano utilizzati quasi esclusivamente in campo militare.

Nel 1996 non avremmo mai immaginato che nell'arco di pochi anni il nostro modo di vivere sarebbe cambiato così velocemente e drasticamente, proprio grazie all'utilizzo di telefoni cellulari, delle mail, dei social e soprattutto di internet.

Oggi nell'ambito condominiale se non rispondi ad una mail entro poche ore succede quasi una tragedia.

Il Condomino che ha scritto, magari facendo una richiesta neanche urgente o addirittura banale, si sente abbandonato e pensa (spesso) che l'Amministratore sia assente e che abbia abbandonato a sé stesso il condominio.

I Condomini per comunicare con il loro Amministratore utilizzano tutte le tipologie di mezzi di comunicazione che esistono: telefono, mail, WhatsApp, Messenger, ed altro.

Per l'Amministratore non organizzato affrontare una situazione del genere diventa un vero e proprio incubo.

Si è passati quindi da un estremo, quando tutto era svolto in modalità normale, all'estremo opposto, dove tutto deve essere svolto, e bene, non oggi stesso, ma addirittura ieri (per quanto possa sembrare paradossale la cosa, ma è quello che realmente accade in campo condominiale).

Con l'attuale tecnologia che abbiamo a disposizione per tutti gli utenti, Condomini compresi, i tempi di risoluzione delle

Condominio Zero Problemi

problematiche si sono senz'altro ridotti, e quindi c'è la pretesa che tutto venga risolto immediatamente.

Poi con l'uso spropositato di internet siamo diventati tutti avvocati, dottori, commercialisti, dietologi, tutti Amministratori di condominio, e chi più ne ha più ne metta.

Questo è un ulteriore esempio che dimostra che la vecchia figura dell'Amministratore, vista solo come il classico "buon padre di famiglia", o come il classico "dopolavorista", è morta e sepolta.

Oggi per poter prendere le decisioni in tempo reale, così come preteso dai Condomini, decisioni che poi magari si ripercuoteranno anche sul condominio nella sua interezza, l'Amministratore deve innanzitutto avere una cultura generale adeguata, ma deve essere anche altamente qualificato per il lavoro che è chiamato a svolgere. Non ci si può più improvvisare e bisogna essere organizzati per essere al passo coi tempi.

Ma i Condomini vanno anche istruiti in modo che utilizzino per la comunicazione una sola via.

Al riguardo vi riporto un caso che mi è capitato pochi anni fa in un condominio da me amministrato.

Condominio di nuova costruzione di circa settanta unità immobiliari, nella periferia di Roma, dotato di tutte le più innovative tecnologie, compresa la domotica.

I Condomini, purtroppo per me, erano tutti giovani, per lo più sposati con figli, di età compresa tra i trenta e i trentacinque anni, non abituati alla vita in condominio.

È stato un vero incubo per il mio studio.

Questi, avendo il mio cellulare, hanno avuto la bella idea di fare un gruppo unico di WhatsApp.

Per ogni minimo problema oltre a scrivere delle mail, alle quali ognuno di loro rispondeva, facevano uno spropositato uso di WhatsApp.

Tutti i giorni, per tutte le settimane dei due anni che abbiamo amministrato questo condominio abbiamo ricevuto centinaia di mail, sia sul mio account personale che su quello della segreteria, oltre a centinaia di WhatsApp per problematiche insignificanti.

Esasperati da questo comportamento, che definirei infantile, abbiamo dato le dimissioni irrevocabili e lo studio è tornato a vivere nella normalità.

A mio parere non bisogna mai abusare degli strumenti tecnologici che abbiamo a disposizione, soprattutto nei rapporti con i professionisti. Non è piacevole che un medico, un commercialista, un ingegnere, o un qualsiasi altro professionista che svolge il proprio lavoro sia tempestato dai Suoi clienti da centinaia di mail, WhatsApp, messaggi di vario tipo.

Non tutti questi strumenti possono essere utilizzati rivolgendosi a professionisti. Soprattutto non sono adatti per la segnalazione di problematiche condominiali, e possono essere utilizzate solo a livello personale.

Condominio Zero Problemi

Lo strumento migliore, oltre al telefono per la segnalazione delle sole emergenze, penso debba essere la mail, ordinaria o certificata a seconda delle situazioni.

Con questo strumento, non invasivo per la vita di nessuno, rimane tutto per iscritto e tracciato, e l'Amministratore organizzato avrà il tempo per rispondere a tutte le mail entro un massimo di 24 ore.

2.10 L'Amministratore terrorizzato durante il passaggio delle consegne

Per evidenziare i danni che possono fare alcuni Amministratori non professionisti ai loro sprovveduti clienti, riporto di seguito un altro caso che mi è capitato di recente.

A seguito di divergenze sostanziali con il Consiglio di condominio, su come condurre particolari aspetti della gestione del condominio di via "Pinco Pallino", do le mie dimissioni irrevocabili ed indico una nuova assemblea per nominare un nuovo Amministratore.

Premetto che questo condominio è stato da me amministrato per circa 3 anni e mezzo, dopo che nei 4 anni precedenti si erano succeduti ben tre Amministratori diversi.

Una commissione di Condomini, nel periodo che va dalla data di convocazione alla data dell'assemblea, esamina una serie di

candidati alla carica di Amministratore per poterne proporre uno solo in assemblea.

L'assemblea, su proposta della commissione, nomina come Amministratore il sig. "Mario" che a loro dire aveva formulato una buona offerta in base al rapporto qualità/prezzo.

Per ridurre i tempi del passaggio delle consegne, l'assemblea su proposta della commissione decide di consegnare immediatamente, tramite il Presidente dell'assemblea, al nuovo Amministratore il libro verbale di nomina, e stabilisce che il passaggio completo delle consegne venga effettuato entro i canonici 30 giorni successivi.

Il presidente dell'assemblea consegna il documento al nuovo Amministratore, e questo si reca subito presso l'istituto bancario dove il condominio ha il conto corrente per il cambio della firma. Il nuovo Amministratore consegna al responsabile della banca la copia del verbale di nomina e i suoi documenti, ma non il documento attestante la variazione, presso l'Agenzia delle Entrate, del nominativo della persona fisica che rappresenta il condominio (documento essenziale per ottenere la variazione del potere di firma).

La banca acquisisce la documentazione ricevuta, censisce il nuovo Amministratore, ma non gli dà l'immediata operatività sul conto in quanto manca il documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate a seguito della variazione.

Condominio Zero Problemi

Correttamente la banca mi toglie tutti i poteri di firma, e mi scollega il servizio telematico in quanto non più Amministratore di quel condominio.

Il nuovo Amministratore non si preoccupa di andare a fare la variazione presso l'Agenzia delle Entrate nei giorni immediatamente successivi.

Il condominio, quindi, non può operare sul c/c bancario condominiale ed è tutto bloccato.

Mando una PEC al sig. Mario (posta certificata, per chi non lo sapesse equivale ad una raccomandata, ma con la differenza che la ricezione da parte del destinatario è immediata) con la quale gli comunico che il giorno X, che è 10 giorni dopo la Sua nomina, sono disponibile ad effettuare il passaggio delle consegne. Il sig. Mario mi risponde che non può prima del giorno Y, che è 15 giorni dopo la Sua nomina, e io accetto la data da Lui proposta.

Come mio solito, predispongo un passaggio delle consegne molto dettagliato, ben 122 pagine, dove evidenzio per iscritto qualsiasi fatto contabile, documentale e amministrativo del condominio.

Predispongo, inoltre, una relazione dettagliata dei diversi procedimenti giudiziari che il condominio ha in atto. Procedimenti che per la maggior parte sono partiti 5 anni prima, dei quali alcuni si sono ultimati, alcuni sono in attesa di sentenza, altri sono in fase di appello.

Condominio Zero Problemi

Illustro al nuovo Amministratore oralmente, per circa tre ore, quali sono le emergenze che deve affrontare nell'immediato.

Gli consiglio di convocare un'assemblea a breve per comunicare al condominio che il condomino Tizio, al quale è stato fatto il Decreto Ingiuntivo, ha fatto opposizione al Decreto Ingiuntivo.

In questi casi l'Amministratore ha l'obbligo di comunicarlo formalmente al condominio, anche per ottenere le autorizzazioni necessarie.

Il sig. Mario, presentatosi come geometra, ascolta tutto con molta attenzione, ma poi al momento della firma mi dice candidamente che non ha la minima intenzione di firmare nulla. Anzi, aggiunge che non avrebbe ritirato nulla della documentazione da me preparata in quanto non aveva intenzione di accettare l'incarico di Amministratore.

Motivando, la sua irresponsabile decisione, così: "il condominio ha troppi problemi e non ho il tempo necessario per poterli affrontare". Ne nasce una discussione, civile ma animata, tra di noi e lui si alza e va via.

Faccio notare che tra le criticità che gli avevo fatto rilevare, oltre all'urgenza di indire un'assemblea condominiale per i fatti sopra esposti, andavano pagate entro pochi giorni l'Assicurazione del fabbricato e alcune utenze appena scadute.

Non appena andato via, dopo un breve consulto con il legale di studio, gli invio una PEC con la quale riassumo quanto accaduto

Condominio Zero Problemi

e lo invito a ritornare sui suoi passi, a ritirare i documenti condominiali e ad accettare l'incarico.

Gli faccio, inoltre rilevare, che aveva già compiuto degli atti che implicitamente determinavano l'avvenuta accettazione dell'incarico.

Questo signore riceve la mail, di cui ho ricevuta di accettazione e di ricezione, ma non risponde. Il giorno dopo invio una nuova PEC con la quale gli intimo di ritirare i documenti entro 5 giorni o di indicarmi un'altra data a lui consona e che in alternativa, vista l'urgenza e la sua manifesta irresponsabilità, mi sarei rivolto alle autorità giudiziarie per consegnare i documenti di cui io non ero più il legittimo custode.

Faccio anche una ricerca online e scopro che questo signore, che non si può definire Amministratore, era il titolare di una ditta edile e che svolgeva come secondo lavoro quello di Amministratore di condominio.

Comunico ai Condomini l'accaduto in via formale, raccomandata A/R a tutti quelli che non disponevano di una PEC e posta certificata agli altri.

Successivamente, accompagnato dal legale di studio, vado presso la sede competente del Tribunale per depositare i documenti non ritirati dal nuovo Amministratore, unitamente agli atti necessari che nel frattempo aveva predisposto il legale.

Procedendo in questo modo ho sollevato il mio studio da eventuali successive responsabilità nei confronti del condominio.

Questo è uno dei casi in cui i Condomini fanno delle scelte avventate nella nomina di un Amministratore, non tenendo conto degli elementi essenziali esaminati in precedenza e da adottare per la valutazione e la scelta in casi del genere.

2.11 Evoluzione dell'Amministratore di condominio da mero esecutore a Manager condominiale.

La vecchia figura dell'Amministratore di condominio così come era conosciuta fino a qualche anno fa è in via di completa estinzione, dopo una lenta e lunga agonia durata quasi ottant'anni.

Gli ultimi che non hanno ancora capito che l'era dei dinosauri è cessata, saranno a breve spazzati via dalle dinamiche di un mercato in continua e costante evoluzione.

La nuova figura di Amministratore di condominio si sta formando lentamente, con immani difficoltà, a causa anche del contributo di Condomini legati ad un passato che non esiste più.

Questa nuova figura cerca di avvicinarsi, e uniformarsi sempre più, alla figura europea dell'Amministratore di condominio che esiste già da qualche decennio.

Questa nuova figura, che ha iniziato a muovere i primi passi in Italia nell'ultimo decennio con realtà importanti che esistono già in alcune città del Nord Italia, è quella di un professionista

Condominio Zero Problemi

altamente preparato, organizzato in forma imprenditoriale, con una formazione costante e con capacità manageriali eccelse.

Negli ultimi 4/5 anni sta prendendo piede anche in altre zone d'Italia, ma la vera esplosione avverrà nella nuova era post Covid-19, che ci ha imposto un modo diverso di lavorare che non era mai stato sperimentato prima nel nostro paese, e ha dato un'accelerazione imprevista a tutto questo processo.

Una modalità di lavoro fatta anche di condivisione di esperienze, di tipologie di lavoro, e strategie di mercato con altri colleghi di una certa levatura professionale, in tutto il territorio nazionale.

Tutto questo ha portato ad un'accelerazione nel richiedere, cercare, e condividere una tipologia di formazione costante, dinamica, e sostanzialmente diversa da quella piatta fornita dalle numerosissime associazioni di categoria.

La nuova figura di Amministratore di condominio è quindi più performante, non si può più ricondurre esclusivamente a quella di un mero esecutore di delibere assembleari, o alla gestione dei servizi comuni.

Questo nuovo Amministratore ha una forma mentis decisamente diversa da quella che conoscevamo; deve interagire con le nuove dinamiche che lo investono, e che lo portano a diventare un vero e proprio *manager condominiale*.

Questa nuova figura non deve essere confusa con il Building Manager di cui molti oggi parlano, senza sapere nella maggior parte dei casi cosa effettivamente sia.

La figura del Building Manager, così come quelle del Property Manager e del Facility Manager, sono figure che non possono essere associate alla figura dell'Amministratore condominiale, così come previsto nel nostro attuale ordinamento giuridico.

Queste sono figure che si occupano di tutt'altro, sempre in campo immobiliare, ma non possono essere riconducibili ad un Amministratore di condominio che per sua stessa natura giuridica è un qualcosa di diverso.

L'Amministratore di condominio è il rappresentante legale di un ente di gestione, il condominio, che è sprovvisto di personalità giuridica. È il rappresentante del condominio, anche nei confronti di queste figure di cui stiamo parlando.

I compiti e le responsabilità dell'Amministratore di condominio vengono espressamente indicate dalla normativa vigente, e tra queste non vi sono riportate quelle che inquadrano le altre figure alle quali qualcuno lo vuole ricondurre.

Sino a che non saranno apportate modifiche alle norme attuali, ormai obsolete anche se sono state riformulate solo nel 2012 ed in modo pessimo, bisogna lavorare su quello che si ha.

Speriamo che i nostri legislatori colmino a breve queste lacune e dotino l'Amministratore di condominio dei poteri necessari che i tempi in cui viviamo richiedono, che sono poi quelli di un vero e proprio manager dotato di poteri decisionali, oltre che di specifiche competenze.

Condominio Zero Problemi

Allora dove sta questa evoluzione dell'Amministratore di condominio di cui stiamo parlando?

L'evoluzione c'è lo stesso, anche se nasce zoppa.

Anche se limitato dalle attuali normative, l'Amministratore di condominio non può più restare passivo ed essere in balia di cosa gli altri decidono. Le decisioni che altri prendono, molte volte in modo errato, si ripercuotono inesorabilmente sull'Amministratore di condominio, e queste responsabilità negli ultimi anni sono cresciute in maniera esponenziale.

Per poter sopravvivere l'Amministratore di condominio deve adeguarsi ai tempi e quindi evolversi.

Pertanto deve essere propositivo, suggerendo ai Condomini soluzioni per i loro problemi, deve saper valutare le criticità che ogni condominio presenta, deve aggiornarsi in maniera metodica e scrupolosa, deve confrontarsi con altri colleghi, deve dotarsi di un'organizzazione tale da poter lavorare anche da remoto, deve avere un team di collaboratori di prim'ordine per poter fronteggiare ogni situazione.

Prima di arrivare ad una qualsiasi assemblea di condominio deve mettere in condizione tutti i Condomini di essere realmente informati sulle criticità che il loro fabbricato ha, e su come queste criticità devono essere affrontate e risolte.

Deve mettere in condizione i suoi Condomini/Clienti di poter decidere su quel determinato problema, facendo loro rilevare, sin

Condominio Zero Problemi

da subito, cosa comporterebbe la mancata decisione, e quali rischi correrebbero non decidendo, o rinviandola.

Non avrà ancora i poteri decisionali del manager, ma le sue competenze specifiche deve averle necessariamente, per poter affrontare e risolvere le infinite problematiche che investono la vita condominiale, e per le quali è chiamato ad intervenire.

Quando c'è da spendere, soprattutto per questioni riguardanti l'adeguamento di norme sulla sicurezza, o per cose di cui non si percepisce l'importanza in modo diretto, sappiamo cosa sono i Condomini.

Tutti siamo Condomini, e molti Amministratori pur di non farli irritare, con proposte di spese non condivise, tralasciano tutto o quasi, assumendosi ulteriori rischi in prima persona.

Non si deve avere paura di proporre argomenti scomodi per il Condomino, o di fare proposte che possano portarti a perderlo.

Anche se tutti sappiamo che c'è sempre un altro Amministratore pronto a sostituirti, che del rischio personale non se ne cura affatto, o perché ignorante delle conseguenze che si possono avere, o per altri motivi personali.

Anche se questo Amministratore non ancora evoluto è pronto a subentrare al tuo incarico, addirittura ad un costo inferiore, tu Amministratore evoluto, non puoi più accettare questo, in quanto sai che l'evoluzione porta alla differenziazione da chi non coglie i segni del cambiamento.

Condominio Zero Problemi

Anche molti Condomini si sono evoluti e guardano all'Amministratore in modo diverso rispetto a prima, bisogna lavorare sugli altri che sono ancora legati ai vecchi stereotipi.

L'evoluzione dell'Amministratore deve essere soprattutto in questo, nell'illustrare in modo compiuto a questi Condomini ogni situazione che andrà affrontata. Bisogna quindi:

- far comprendere ai Condomini in modo semplice e chiaro, utilizzando tutti gli strumenti a disposizione, tutte le criticità che ci sono nel condominio.
- Proporre quali possono essere nel condominio le cose su cui investire oggi per ridurre domani i costi di gestione.
- Effettuare una programmazione delle opere da eseguire, indicando i tempi, i costi e i benefici.
- Proporre soluzioni su come si possa accrescere il valore degli immobili amministrati.
- Soprattutto non nascondere nulla al Condomino, ma istruirlo per fargli così comprendere facilmente le questioni reputate importanti dall'Amministratore.

L'Amministratore evoluto dovrà sempre effettuare un'analisi preliminare, di tutte le criticità che presenta il fabbricato amministrato, appena avrà accettato l'incarico.

Condominio Zero Problemi

L'Amministratore evoluto dovrà sottoporre quest'analisi ai Condomini, evidenziando quegli aspetti ai quali il Condomino non avrebbe mai pensato.

Questo modo di fare, contribuirà notevolmente all'evoluzione dell'Amministratore e lo porterà ad ottenere una sempre maggiore *autorevolezza* agli occhi dei Condomini, che non lo vedranno più come uno che può essere sostituito in ogni momento, tanto uno vale l'altro e la differenza sta solo nel prezzo da pagare.

L'evoluzione porterà il Condomino a scegliere l'Amministratore non più in base al prezzo, ma in base alle sue competenze, sul modo di interagire con i Condomini, ma soprattutto sul livello di consulenze che si possono ottenere da questo professionista.

Tutto ciò porta ad un'evoluzione piena della vecchia figura dell'Amministratore, che si trasforma in un Amministratore moderno che può essere ricondotto ad un vero e proprio *manager condominiale*.

A questo punto l'Amministratore di condominio verrà scelto non più sulla base del prezzo, ma per quello che effettivamente vale, così come si fa normalmente per l'avvocato, per il commercialista, per lo specialista di un qualsiasi settore della medicina e per qualsiasi altro consulente.

Come logica conseguenza il prezzo da pagare per ottenere le prestazioni fornite da quell'Amministratore di condominio sarà un fattore secondario, non fondamentale, e non potrà mai incidere in nessun modo sulla scelta del candidato

Condominio Zero Problemi

Amministratore, così come non incide sulla scelta di altre tipologie di consulenti.

Capitolo 3

Rendiconto condominiale

3.1 Differenza tra Consuntivo e Rendiconto

Cos'è il rendiconto condominiale e quali sono i documenti che lo compongono?

Ancora molti sono coloro che pensano che il Rendiconto condominiale ed il Consuntivo di un condominio siano la stessa cosa, anche molti Amministratori non conoscono la differenza.

Il **Consuntivo** è il documento che si presentava prima dell'entrata in vigore della Riforma del condominio (legge 220/2012), ed era composto da una mera elencazione delle spese sostenute nell'anno dall'Amministratore e dalla ripartizione su base millesimale di queste spese.

Dal 01 luglio 2013, cioè da quando è entrato in vigore la Riforma del condominio, il consuntivo non è più il documento che l'Amministratore deve presentare ai Condomini per sottoporlo all'assemblea e alla successiva approvazione.

Il Consuntivo del condominio è stato sostituito dal **Rendiconto condominiale**, che deve contenere una serie di informazioni di carattere patrimoniale e finanziario, le movimentazioni bancarie, le rappresentazioni dei costi e una nota sintetica esplicativa.

3.2 Documenti che costituiscono il Rendiconto condominiale.

Vediamo a questo punto quali sono gli elementi imprescindibili di cui è costituito il Rendiconto condominiale:

1. Un riepilogo finanziario (che contenga Debiti, Crediti, movimenti finanziari, fondi).
2. Un registro di contabilità (dove si devono registrare tutti i movimenti contabili, che devono essere tracciabili e devono transitare sul c/c bancario o postale del condominio).
3. Una nota sintetica, esplicativa della gestione annuale, dalla quale si debba evincere in modo chiaro l'andamento della gestione nel corso di tutto l'anno, e dove siano evidenziate tutte le attività svolte dal condominio.

Quindi ai fini della sua validità non basta più presentare il consuntivo ed il riparto delle spese.

Con l'introduzione della nuova normativa non è più sufficiente che l'Amministratore renda solo il conto della sua gestione, ma deve fornire tutta una serie di documentazioni.

Se un Amministratore non conosce la differenza, e continua a fare questo, fa un danno economico a tutti i Condomini.

Ma come è possibile mi direte?

Purtroppo è così, è sufficiente che un solo Condomino, che conosca la differenza, impugni l'assemblea di approvazione del Consuntivo facendo rilevare al giudice l'irregolarità del Rendiconto approvato dall'assemblea dei Condomini, con qualsiasi maggioranza.

L'impugnazione della delibera metterà nei guai il condominio per diversi anni, se non si trova subito l'accordo in mediazione.

La mediazione è il passaggio obbligatorio per ogni questione di carattere condominiale di cui parleremo più avanti.

Questo perché il giudice che sarà chiamato a giudicare sulla controversia non potrà far altro, come già verificato in diversi casi dal 2017 ad oggi, che annullare la delibera, condannare alle spese il condominio e obbligarlo a ripresentare il Rendiconto nei modi corretti previsti dalla nuova Riforma del condominio.

Vi riporto di seguito cosa può accadere nella pratica in caso di impugnazione di una delibera assembleare da parte del "Pierino" di turno.

Faccio rilevare che in ogni condominio purtroppo esiste un condomino di questo tipo.

Immaginiamo che l'Amministratore del condominio di via Verdi n. 921 presenti il Consuntivo e la ripartizione di questo consuntivo. Consuntivo costituito dalla mera elencazione delle spese e dal riparto, ma non il Rendiconto Consuntivo con tutti i documenti previsti dall'attuale normativa.

Condominio Zero Problemi

Immaginiamo che l'assemblea dei Condomini, ignara della differenza, approvi il Consuntivo al posto del Rendiconto, infischiosene dell'unico condomino dissenziente o addirittura assente. Infatti il condomino non è obbligato a conoscere le norme che regolano la presentazione del Rendiconto e i relativi tecnicismi, ma l'Amministratore sì.

Immaginiamo che l'Amministratore, forte dell'approvazione del Consuntivo avuta in assemblea, magari addirittura con una maggioranza qualificata, richieda i saldi ai Condomini.

Immaginiamo che tutti i Condomini versino regolarmente i saldi richiesti dall'Amministratore ad eccezione del sig. Pierino, che nel frattempo ha diligentemente impugnato l'assemblea rivolgendosi ad un organismo di mediazione.

L'Amministratore, ricevuto l'invito a partecipare alla mediazione promossa dal sig. Pierino, deve immediatamente convocare un'assemblea straordinaria.

L'assemblea deve deliberare per dare all'Amministratore l'autorizzazione ad aderire al "procedimento di mediazione" o non aderire, nominare l'avvocato e dare le disposizioni in merito su come procedere.

Senza formale autorizzazione da parte dell'assemblea dei Condomini, l'Amministratore non può aderire a nessuna mediazione, può solo richiedere un rinvio breve in modo da poter convocare l'assemblea dei Condomini.

Il condominio così sostiene i costi di convocazione e di tenuta dell'assemblea.

Costi che variano in base a come si fa la convocazione, se fatta a mezzo pec o con raccomandate; i costi per le copie e la cancelleria, il rimborso all'Amministratore per l'assemblea straordinaria, ecc. e i costi di invio del verbale di assemblea), **costi che possono variare da un minimo di € 200,00** a molto di più, dipende dal numero dei Condomini da invitare all'assemblea.

Immaginiamo che l'assemblea autorizzi l'Amministratore a partecipare alla mediazione tenendo fermo quanto deliberato in assemblea e, pertanto, non trovando alcun accordo si avrà un verbale con esito negativo.

Con questo documento l'attore, cioè il sig. Pierino, potrà valutare se continuare o meno l'azione in Tribunale impugnando la delibera presa dall'assemblea condominiale.

A questo punto **il condominio ha già sostenuto anche i costi della mediazione e quelli del legale che ha dovuto nominare, diciamo per complessivi € 1.000,00.**

Attenzione però che il sig. Pierino ottiene il verbale con esito negativo anche se il condominio non aderisce alla mediazione, ma in questo caso la responsabilità del condominio in caso di esito negativo del successivo giudizio è maggiore.

Immaginiamo ora che il sig. Pierino, sapendo di essere nel giusto, si rivolga al Tribunale e proceda all'impugnazione della delibera.

Condominio Zero Problemi

Il legale del sig. Pierino notificherà quindi un atto giudiziario all'Amministratore del condominio, con il quale ha impugnato la delibera di cui stiamo parlando.

A questo punto il nostro Amministratore dovrà indire un'altra assemblea per comunicarlo formalmente ai Condomini, e con essa richiedere l'eventuale autorizzazione a resistere alla citazione. La stessa assemblea dovrà nominare un legale.

Il condominio sosterrà di nuovo i **costi per la convocazione dell'assemblea**, come avvenuto per la mediazione, che per semplicità quantifichiamo di nuovo **al minimo per € 200,00**.

L'assemblea deliberando di resistere alla citazione oltre che nominare un avvocato dovrà costituire un **fondo spese per dare l'acconto all'avvocato nominato**.

Stimando sempre al minimo questi successivi costi da sostenere possiamo dire che possono variare da **€ 1.500,00 a € 2.000,00**.

Immaginiamo che nel frattempo che l'Amministratore avrà fatto il decreto ingiuntivo al condomino moroso, per il recupero delle somme dovute e non versate.

Infatti la delibera, anche se impugnata da un condomino, non blocca la vita condominiale e costituisce per l'Amministratore un titolo esecutivo, tenuto conto anche che l'Amministratore ha l'obbligo di legge, entro i sei mesi successivi all'approvazione del Rendiconto o del Preventivo, di procedere alla riscossione giudiziale delle somme deliberate dall'assemblea, e che il condomino non ha versato.

L'Amministratore deve necessariamente fare il Decreto ingiuntivo al sig. Pierino, che non avrà sicuramente pagato i saldi, ritenendo di non essere affatto moroso, poiché l'approvazione del Rendiconto è ritenuta da lui irregolare.

Il condominio sosterrà così altri costi per il Decreto Ingiuntivo, come minimo € 500,00/€ 700,00.

Immaginiamo anche che il sig. Pierino, per mantenere la sua linea di condotta, avrà fatto opposizione al Decreto Ingiuntivo notificatogli dall'Amministratore del condominio.

L'Amministratore è obbligato di nuovo ad informare i Condomini, per l'atto di opposizione al Decreto Ingiuntivo promosso dal sig. Pierino e convocare una nuova assemblea.

Questa comporterà come minimo **altri € 200,00 di costi**, inoltre l'assemblea dovrà dare incarico ad un avvocato per resistere all'opposizione al Decreto Ingiuntivo, che rappresenta un altro vero e proprio giudizio.

In genere il giudizio di opposizione al Decreto Ingiuntivo si affida allo stesso legale che ha fatto il Decreto Ingiuntivo, ma il legale potrebbe essere anche diverso.

Vediamo per quale motivo può accadere questo!

Il legale per il giudizio di opposizione all'impugnazione del Decreto Ingiuntivo viene nominato sempre dall'assemblea condominiale, mentre il legale per il recupero dei crediti può essere un legale di fiducia dello stesso Amministratore.

Condominio Zero Problemi

Pertanto non sempre i due legali coincidono.

In entrambi i casi però comporterà un nuovo costo per il condominio, che dovrà costituire un **nuovo fondo spese legali per l'acconto da dare al legale per il giudizio di opposizione, diciamo, di circa € 1.500,00/€ 2.000,00.**

Il giudizio di opposizione sarà un bagno di sangue per il condominio, perché effettuato sulla base di una delibera errata e sarà certamente condizionato dall'esito del precedente giudizio per l'impugnazione alla delibera assembleare.

A questo punto il condominio si ritroverà con due cause quasi certamente perse, i cui effetti non si avranno subito, in quanto ogni giudizio avrà il suo corso di almeno 2/3 anni.

L'esito del primo giudizio poi si ripercuoterà sulle delibere successive che l'assemblea dei Condomini avrà nel frattempo adottato negli anni a seguire.

Mi direte perché?

Perché sicuramente l'Amministratore avrà continuato ad adottare la stessa modalità di presentazione del Consuntivo al posto del Rendiconto, e lo schema sopra descritto paradossalmente si potrebbe riproporre per ogni approvazione successiva.

Anche nel caso che l'Amministratore e i Condomini abbiano fatto tesoro delle motivazioni che hanno portato il sig. Pierino a proporre i giudizi di cui stiamo parlando, ci saranno comunque dei problemi.

Condominio Zero Problemi

Nel caso abbiano preso i dovuti provvedimenti, e l'Amministratore dall'anno successivo presenti il Rendiconto condominiale in modo corretto, c'è sempre la "spada di Damocle" in capo al condominio per l'esito del primo giudizio.

Infatti se il Giudice si dovrà esprimere solo sulla regolarità o meno della presentazione del Consuntivo rispetto al Rendiconto, il tutto si concluderà con la condanna alle spese legali, e con l'obbligo di ripresentare in modo corretto il Rendiconto.

Il condominio probabilmente sarà condannato a rifondere a Pierino una somma che potrà **variare tra € 4.000,00/€ 5.000,00 e il condominio dovrà saldare il proprio legale con un ulteriore esborso di € 1.500,00/€ 2.000,00.**

Nel caso sia stata fatta rilevare anche una qualche variazione alla contabilità, cosa molto probabile, e questa venisse accolta dal Giudice, si avranno ulteriori problemi.

L'esito di una sentenza che comporti una piccola modifica alla ripartizione delle spese comporterà ripercussioni sui rendiconti successivi, anche se regolarmente approvati.

Questo perché i saldi finali del primo rendiconto vanno indicati come saldi iniziali del secondo e così via, e le singole contabilità di tutti i Condomini subiranno delle variazioni, piccole o grandi che siano.

Andranno quindi rifatti tutti i rendiconti successivi e riapprovati dall'assemblea dei Condomini.

Condominio Zero Problemi

Inoltre il condominio sulla base di questa sentenza, che si ripercuoterà anche sull'altro giudizio, quello di opposizione al decreto ingiuntivo, perderà probabilmente anche questo, con ulteriori costi, che potranno **variare tra € 4.000,00/€ 5.000,00 per le somme da versare al legale del sig. Pierino, oltre a quelle che il condominio dovrà versare come saldo al proprio legale, con un ulteriore esborso di € 1.500,00/€ 2.000,00.**

Tutto ciò -sarà derivato da una sola delibera sbagliata, perché l'Amministratore non conosceva la differenza tra Consuntivo e Rendiconto e neanche i Condomini la conoscevano.

Sarà da rifare tutto con altri costi per il condominio, oltre a quelli già sostenuti e quantificati sopra per i due giudizi; a questo punto possiamo azzardare una **quantificazione delle spese a carico del condominio pari a € 16.100/€ 20.000 circa.**

Mi sembra che sia meglio adottare la delibera in modo corretto.

3.3 Il Riepilogo Finanziario.

Con la presentazione del rendiconto l'Amministratore deve informare la compagine condominiale su tutta la situazione economica, finanziaria e patrimoniale del condominio. Questo sta a significare che oltre alla gestione relativa all'anno finanziario in esame, il documento presentato deve contenere anche i

Condominio Zero Problemi

riferimenti alle gestioni precedenti, in modo che esista una continuità tra i vari anni.

Queste gestioni precedenti possono anche essere state effettuate da precedenti amministratori.

Devono essere indicate le voci di entrata e di uscita e qualsiasi altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi e alle riserve.

Ma c'è di più, tutti gli elementi sopra riportati devono rispettare alcuni principi base come:

- la **semplicità delle informazioni**, in modo che sia leggibile per chiunque;
- la **chiarezza delle informazioni**, cioè deve essere redatto in modo chiaro;
- la **trasparenza**, cioè che siano inserite tutte le informazioni utili per capire i fatti di gestione;
- la **veridicità**, cioè che tutte le informazioni riportate siano veritiere.

Per la redazione del rendiconto possono essere utilizzati principi contabili diversi, ognuno dei quali comporta dei vantaggi e degli svantaggi.

I principi contabili che si utilizzano in materia di condominio sono tre:

- principio di competenza
- principio di cassa

Condominio Zero Problemi

- principio misto (cassa e competenza).

In base alla mia esperienza, e a quella di molti altri colleghi esperti, quello che è calzante al raggiungimento degli elementi di semplicità, chiarezza, trasparenza e veridicità è il principio misto, che è poi quello maggiormente utilizzato.

Vediamo in cosa consiste.

Il principio misto prevede l'utilizzo del principio di competenza per tutte le uscite, riportando così in rendiconto tutte le spese che sono riferibili a quel determinato anno di gestione, ad esempio le spese impegnate dal 01.01.2019 al 31.12.2019, considerando sia quelle già pagate entro il 31.12.2019, sia quelle impegnate in tale periodo, ma non ancora pagate e che saranno pagate negli anni successivi.

Le spese da pagare saranno indicate come “Debiti verso Fornitori”.

Nel contempo per le entrate saranno riportate in rendiconto tutte le rate versate a qualsiasi titolo dal 01.01.2019 al 31.12.2019.

Le rate eventualmente versate dal 01.01.2020 in poi, ma che si riferiscono alla gestione 2019, non saranno riportate in rendiconto, ma saranno registrate nella contabilità della gestione successiva e detratte dal saldo condominiale dovuto dal condomino, dopo l'approvazione del rendiconto per l'anno 2019.

La somma dei saldi dovuti dai Condomini al 31.12.2019 sono riportati nel rendiconto 2019 come “Crediti verso Condomini”.

Operando in questo modo si riesce a fare una fotografia al 31 dicembre di ogni anno, o ad un'altra data se l'esercizio finanziario non dovesse coincidere con l'anno solare.

Questo criterio impedisce eventuali problematiche derivanti da Amministratori che per errore potrebbero riportare voci di spesa in due anni consecutivi.

Questo criterio è a mio parere la soluzione migliore, in termini sia di praticità che di trasparenza, sia per l'Amministratore che per i Condomini.

3.4 Il Registro di Contabilità

Il Registro di Contabilità è quel documento che l'Amministratore deve redigere obbligatoriamente e tenere aggiornato in modo cronologico entro 30 giorni dalla data in cui si è manifestata l'uscita o l'entrata; esso può essere tenuto anche con modalità informatizzata oltre che cartacea.

Serve a consentire una maggiore trasparenza nell'ambito della gestione condominiale, e consente una costante e aggiornata situazione patrimoniale del condominio.

Il registro deve essere sempre consultabile dai Condomini, che su richiesta degli stessi, nel luogo, nei giorni e nelle ore indicate dall'Amministratore lo possono visionare ed estrarne copia, rifondendo l'Amministratore del costo delle copie.

Condominio Zero Problemi

In questo modo, ognuno dei componenti del condominio, può conoscere non solo lo stato dei pagamenti effettuati dall'Amministratore, ma anche lo stato dei versamenti fatto dai Condomini e di conseguenza capire se esistono morosità, e a chi sono addebitabili.

La tenuta del Registro di Contabilità è un adempimento importante per l'Amministratore, e la mancata osservanza può portare alla revoca giudiziaria dell'Amministratore.

3.5 La Nota Sintetica Esplicativa

La Nota Sintetica Esplicativa della gestione è uno dei documenti di cui è composto il rendiconto condominiale.

Tale documento deve descrivere in modo sintetico, ma chiaro, tutti gli avvenimenti che si sono manifestati nel condominio nell'annualità di gestione che l'Amministratore sta presentando ai Condomini per la discussione e l'eventuale approvazione.

In particolare deve:

- riportare tutti i rapporti in corso.
- Riportare tutte le questioni pendenti del condominio; evidenziando i debiti verso i fornitori.
- Descrivere l'andamento della gestione.
- Evidenziare le azioni giudiziali in corso e quelle concluse nell'anno.

- Informare i Condomini se si è proceduto ad effettuare azioni di recupero del credito in sede giudiziale evidenziando le posizioni particolari.
- Evidenziare lo stato dei fondi accantonati riportati nella situazione patrimoniale.
- Evidenziare l'eventuale avanzo o disavanzo di cassa.
- Evidenziare le spese sostenute per i consumi personali dell'acqua.
- Evidenziare le eventuali entrate per rendite condominiali e gli eventuali rimborsi.
- Evidenziare eventuali sinistri verificatosi nella gestione e i rimborsi effettuati dall'assicurazione.

Capitolo 4

La Fiscalità nel condominio

4.1 Aspetti generali

È molto importante che ognuno dei Condomini conosca alcuni aspetti base della fiscalità del condominio, aspetti che se vengono gestiti male dal proprio Amministratore si ripercuoteranno non solo sul condominio come tale, ma direttamente sul **singolo Condomino**.

Ecco perché la scelta dell'Amministratore di condominio, al quale affidare la gestione del proprio appartamento, deve essere sempre ponderata e non si può affidare ad un soggetto qualsiasi.

Come abbiamo visto i tempi in cui viviamo oggi sono notevolmente diversi rispetto a quelli di 20 anni fa. All'Amministratore di condominio, rispetto al passato, sono attribuite funzioni molto delicate in tutti i settori, a cominciare da quello strettamente fiscale.

Oggi **gli atti che un Amministratore compie**, nell'esercizio delle sue funzioni in forza del rapporto di mandato avuto dai Condomini, **si ripercuoteranno inesorabilmente nei confronti di tutti i Condomini**, sia di chi lo ha nominato, sia di coloro che ne erano contrari. A farne le spese sarà sempre e comunque la compagine condominiale, quasi mai l'Amministratore che ha compiuto gli atti.

Il primo atto formale dell'Amministratore di condominio subito dopo la nomina da parte dell'assemblea condominiale e della conseguente accettazione formale dell'incarico è quello di comunicare, all'Agenzia delle Entrate di competenza del territorio, che è il nuovo Amministratore.

In tal modo presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sarà effettuata la variazione del legale rappresentante di quel condominio, e il nominativo dell'Amministratore sarà associato al Codice Fiscale del condominio, che rimane invece invariato.

Il nuovo Amministratore otterrà un documento cartaceo, a firma dell'Agenzia delle Entrate, che attesta formalmente chi è da quel momento l'effettivo Rappresentante Legale di quel determinato condominio.

Con tale documento l'Amministratore potrà recarsi presso un qualsiasi Istituto Bancario, o presso le Poste, ed aprire un nuovo conto corrente intestato al condominio, o variare i poteri di firma su quelli già esistenti.

Potrà, inoltre, richiedere le credenziali per accedere, così come ogni altro contribuente, al **CASSETTO FISCALE** di quel condominio.

Il cassetto fiscale serve all'Amministratore per consultare online tutte le informazioni fiscali del condominio, per effettuare le operazioni fiscali in compensazione nel caso ci fossero, e qualsiasi altra operazione riguardante il condominio.

4.2 Principali adempimenti fiscali dell'Amministratore di condominio.

Condominio Zero Problemi

Vediamo, innanzitutto, quali sono gli aspetti fiscali più rilevanti che devono essere gestiti dall'Amministratore di condominio, aspetti che poi approfondiremo in seguito:

1. L'Amministratore è un Sostituto d'Imposta (dal 1998 con il cosiddetto Decreto Bersani).
2. L'Imu e la Tasi.
3. Le imposte di registro.
4. Le tasse per occupazione suolo pubblico temporanea e per i passi carrabili.
5. Le entrate condominiali diverse dalle rate ordinarie o straordinarie.
6. L'iva sulle fatture dei fornitori.
7. La gestione delle agevolazioni fiscali.
8. La certificazione ai Condomini per portare in detrazione i lavori eseguiti nel condominio.

4.3 Amministratore Sostituto d'Imposta.

Questa è senza alcun dubbio la principale tra le attività che il Fisco ha delegato all'Amministratore di condominio.

Condominio Zero Problemi

Consiste nel trattenere (c.d. Ritenuta di Acconto) una percentuale variabile sulla parte imponibile (del 4% o del 20%) a tutti i fornitori che hanno rapporti con il condominio.

Ad esempio per l'Amministratore, l'avvocato, l'ingegnere, il geometra, l'architetto, la percentuale da trattenere è il 20%, mentre per il fabbro, l'idraulico, l'elettricista, il muratore, l'impresa di pulizie, l'ascensorista, il manutentore della caldaia, la ditta di auto spurgo, ecc. la somma da trattenere è il 4%.

Successivamente queste trattenute saranno versate dall'Amministratore all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il Modello Fiscale F24, entro il 16 del mese successivo alla data di pagamento della fattura.

I codici per effettuare il versamento sono diversi a seconda del tipo di fornitore al quale si è fatta la ritenuta di acconto:

- codice 1019 va applicato per gli artigiani e per le ditte individuali;
- codice 1020 va applicato per le società di capitali (Srl, Spa, ecc.) e per le cooperative;
- codice 1040 per i professionisti (Amministratore, avvocato, geometra, ingegnere, architetto, ecc.).

Successivamente entro la fine di febbraio dell'anno successivo al pagamento delle fatture, l'Amministratore deve comunicare all'Agenzia delle Entrate l'elenco delle fatture alle quali è stata effettuata la detrazione e i relativi nominativi dei fornitori, il tutto in via telematica.

Condominio Zero Problemi

Sempre l'Amministratore, entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi di ogni anno, è obbligato a comunicare in via formale a tutti i fornitori la **certificazione dell'avvenuto versamento della trattenuta** (ritenuta di acconto) all'agenzia delle entrate.

Questa operazione consentirà al fornitore di portare in detrazione tale somma, già versata al fisco dall'Amministratore di condominio, da quella che dovrà ancora versare all'agenzia delle entrate, in base al suo reddito annuale.

Sempre l'Amministratore, in qualità di sostituto d'imposta, deve presentare annualmente il **Modello Fiscale 770**, con il quale riassume tutte le attività svolte nell'anno per quel determinato condominio.

Tutte queste attività debbono essere effettuate rispettando le scadenze e soprattutto fatte bene. Infatti, anche avvalendosi di un commercialista per l'invio telematico, la predisposizione di tutte le attività deve essere fatta dall'Amministratore.

4.4 IMU e TASI

Molti fabbricati hanno nel loro patrimonio immobiliare dei locali condominiali (per esempio ex locali tecnici trasformati in cantine

o soffitte) o immobili prima adibiti ad abitazione del portiere, o locali commerciali di proprietà del condominio (non sono pochi i casi in cui un condominio realizzato da una cooperativa ha assegnato ai soci solo gli appartamenti, lasciando alla compagine condominiale i locali commerciali).

Su questi immobili bisogna pagare l'Imu e la Tasi ogni anno. Questo è un compito dell'Amministratore di condominio.

4.5 Imposte di Registro e Bolli.

Se gli immobili che fanno parte del patrimonio immobiliare del condominio vengono locati, sono soggetti, come qualsiasi altro immobile, al pagamento delle Imposte di registro, compito che spetta all'Amministratore del condominio.

Sempre allo stesso spetta il pagamento dei bolli quando si fa richiesta agli organi comunali di qualsiasi tipo di pratica.

Si pensi ad esempio ai bolli da applicare sulle richieste per l'occupazione suolo pubblico temporaneo in caso di lavori, per la concessione di un passo carrabile condominiale, per il rinnovo delle certificazioni degli impianti, o per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi e così via.

4.6 Tasse per occupazione suolo pubblico temporanea, passi carrabili, intercapedini e griglie di areazione.

Sempre compito dell'Amministratore è quello di pagare le tasse relative all'occupazione del suolo pubblico, in caso di lavori di manutenzione al fabbricato, che comportano l'utilizzo di spazi comunali per la collocazione di ponteggi fissi o di piattaforme aeree.

L'Amministratore si rivolgerà ad un tecnico per far redigere le pratiche di concessione applicando i bolli visti in precedenza. Dopo la presentazione della pratica agli uffici competenti, il responsabile comunale comunicherà la somma della tassa di concessione da pagare, e sarà compito dell'Amministratore effettuare i pagamenti nei tempi previsti.

Sempre l'Amministratore ha il compito di pagare le tasse annuali per i passi carrabili condominiali.

In alcuni casi dovrà pagare anche le tasse annuali per le griglie di aereazione, e per le intercapedini dei fabbricati sui lati che si trovano su strade comunali. Si pensi che in alcuni quartieri di Roma la tassa è dovuta ed è anche molto salata, mentre in altri non è dovuta.

Il pagamento in ritardo comporta sanzioni molto elevate a carico del condominio e se non sono pagate arrivano cartelle esattoriali corpose.

4.7 Le entrate condominiali diverse dalle rate ordinarie o straordinarie.

Nel caso poi una parte o tutto il patrimonio immobiliare del condominio vengano locati questi producono un reddito.

Si pensi ad esempio alla locazione di cantine, di soffitte, dell'appartamento ex portineria, di eventuali locali commerciali di proprietà del condominio, dei posti auto condominiali.

Queste entrate vanno gestite in modo diverso dalle naturali entrate derivanti dalle rate condominiali.

Stessa cosa vale per altre tipologie di entrate che una compagine condominiale può avere.

Quali, mi direte?

Basti pensare che alcuni Condomini danno in locazione a terzi spazi condominiali per:

- installazione di ripetitori per telefonia
- installazione cartelloni pubblicitari
- installazione pannelli solari con scambio sul posto di energia elettrica

Queste entrate devono essere gestite in modo corretto in quanto, anche se gestite dall'Amministratore, generano **IMPOSTE DIRETTE IN CAPO AI SINGOLI CONDOMINI e IMPOSTE DI REGISTRO IN ALCUNI CASI.**

Una gestione non corretta può comportare per il singolo Condomino, non per il condominio o l'Amministratore,

UN'OMESSA DICHIARAZIONE DI UN RICAVO, con tutte le conseguenze del caso.

Bisogna fare molta attenzione a gestire queste entrate!

Controllare che la certificazione annuale che vi invia l'Amministratore sia corretta in quanto va riportata nella vostra dichiarazione dei redditi.

Questa certificazione è diversa dall'altra di cui parleremo in seguito e che si riferisce alla certificazione dei lavori eseguiti.

4.8 L'iva sulle fatture dei fornitori.

La maggior parte dei Condomini non si pone assolutamente il problema dell'iva in ambito condominiale, pensando che sia un fattore non rilevante, e pensa esclusivamente a verificare i costi sostenuti dall'Amministratore in sede di rendicontazione annuale.

Questo è uno degli errori più comuni che il condomino fa per giudicare come il proprio Amministratore gestisce il condominio.

Invece dovrebbe preoccuparsi anche di entrare nel merito della fattura, per evitare così problemi personali che si potrebbero presentare nell'immediato futuro.

Non pochi sono i casi in cui la Guardia di Finanza interviene per contestare ai Condomini il regime iva applicato per il pagamento

delle fatture, magari perché l'Amministratore ha pagato una fattura dove è stata applicata l'iva ridotta al 10% invece di quella corretta al 22%.

Questo comporta un reato penale che si ripercuote sui singoli Condomini.

Il caso più eclatante è quello verificatosi in Piemonte nel 2017, finito anche sui giornali locali, con il quale la Guardia di Finanza ha contestato a 120 Condomini l'errata applicazione dell'iva.

Come sappiamo, il condominio è un consumatore finale e non può scaricare l'iva.

Quindi l'iva rappresenta un costo vero e proprio.

Esaminiamo ora alcuni casi in cui si può verificare questo reato in ambito condominiale.

I casi più frequenti sono:

- Per ridurre il costo finale di un qualsiasi intervento manutentivo del condominio, un fornitore potrebbe applicare l'iva ridotta al 10% invece di quella al 22% → il condominio in questo modo risparmia il 12% dei costi totali.
- Per alcune tipologie di lavori condominiali non si può mai applicare l'iva al 10% ma si deve sempre applicare l'iva al 22%. Per evitare ciò nell'oggetto della fattura il fornitore scrive una prestazione condominiale diversa (reato di falso oggettivo in fattura) → il condominio risparmia in

Condominio Zero Problemi

questo modo ancora il 12% sui costi totali della prestazione

- Far passare un lavoro privato (iva da applicare al 22%) come condominiale (iva da applicare 10%).
- Un altro caso frequente di applicazione iva errata è quella della lettura dei ripartitori di calore. Se il servizio è a sé stante, cioè se la società incaricata fa solo il servizio di lettura, ma non ha anche installato i ripartitori, l'iva applicata deve essere al 22%; se invece la società che fa la lettura ha provveduto anche a fornire i ripartitori e ad installarli, l'iva è al 10% perché si può parlare di un'estensione del servizio di fornitura ed installazione (per la fornitura ripartitori l'iva è al 10%). E questo si ripresenta ogni anno.

Inoltre è da tenere conto che anche se per un lavoro l'iva applicabile è quella ridotta (10%), questa si può applicare esclusivamente se il condominio è a maggioranza ad uso abitativo, altrimenti l'iva da applicare è obbligatoriamente al 22%.

In tutti questi casi è compito dell'Amministratore verificare se è stata applicata l'iva corretta o meno.

Un Amministratore poco preparato non sa nemmeno che esiste una differenza del genere, e a farne le spese in denaro sonante, sono sempre ed esclusivamente gli ignari Condomini.

La valutazione che un Amministratore abbia operato bene sotto l'aspetto fiscale non viene fuori prima di 3/5 anni; infatti solo allora l'Agenzia delle Entrate se ne accorge (attraverso il controllo

contabile meccanografico) e invia la cartella esattoriale al condominio che non è in regola.

La maggior parte delle volte i Condomini non sanno neanche dell'esistenza di queste cartelle. Vi riassumo alcuni dei casi che mi sono capitati incontrando queste tipologie di Amministratori, diciamo poco preparati:

- L'Amministratore non ritira la cartella esattoriale e questa seguirà la strada che tutti conosciamo di una qualsiasi cartella non ritirata.
- L'Amministratore ritira ma non paga la cartella e ci troveremo nella stessa situazione vista sopra.
- L'Amministratore paga la cartella, ma non lo comunica ai Condomini per non far loro rilevare l'errore commesso. La riporta in rendiconto cumulandola con altre spese.

La nuova legge sul condominio (Legge 220/2012) introduce tra i casi di revoca giudiziaria dell'Amministratore anche quello della Violazione delle regole fiscali (art. 1129 c.c.).

4.9 La gestione delle agevolazioni fiscali.

Questione molto delicata è rappresentata dalla gestione delle numerose agevolazioni fiscali che il legislatore riserva ai Condomini, agevolazioni che ogni anno cambiano.

Condominio Zero Problemi

Potremmo dire che è una vera e propria giungla:

- detrazioni al 36% poi portate al 41%, riportate al 36% e infine al 50%
- bonus facciate al 90%
- ecobonus
- sismabonus
- superbonus del 110%

Quello che molti Condomini non sanno, ma purtroppo anche molti Amministratori dilettanti, è che per ognuna di queste tipologie di detrazioni fiscali esiste una particolare procedura da seguire, affinché le agevolazioni siano riconosciute valide dall'Agenzia delle Entrate.

Innanzitutto c'è una fase preliminare che l'Amministratore deve attuare, che è diversa per ogni tipologia di detrazione alla quale il condominio deve accedere: ad esempio, per accedere alle detrazioni sul risparmio energetico bisogna fare prima una comunicazione formale all'ENEA.

Per tutte le tipologie di detrazioni va utilizzato il cosiddetto bonifico parlante, che non è il normale bonifico che ognuno di noi fa, ma un particolare bonifico in cui debbono essere riportati i dati fiscali dell'Amministratore, del condominio che usufruirà delle detrazioni e della ditta esecutrice dei lavori.

Ma il bonifico parlante da utilizzare è diverso se si tratta di lavori finalizzati al Risparmio Energetico (legge 296 del 27.12.2006 e successive proroghe) rispetto a quello da utilizzare per i lavori di

Ristrutturazione Edilizie (art. 16-bis del DPR 917/86 – T.U. delle imposte sul reddito), o a quello da utilizzare per gli Interventi Antisismici (DL 50/2017) o anche da quello che riguarda i Bonus Mobili ed Elettrodomestici (che a noi non interessa, art. 16 c. 2 DL 63/2913).

Ultimati i lavori ci sono le comunicazioni da effettuare, diverse per tipologia di lavoro e così via.

Adesso con il *c.d. Decreto Rilancio* del 19.05.2020 convertito con modificazione dalla legge 17.07.2020, è stato introdotto il *c.d. Superbonus* che prevede detrazioni fiscali del 110%.

Prevede inoltre la possibilità di cessione del credito, che può essere fatta sia alle banche che a terzi.

Prevede anche lo sconto in fattura da parte dell'impresa che effettua i lavori.

Le problematiche fiscali aumentano notevolmente.

Sono stati introdotti concetti come “lavoro trainante” e “lavoro trainato”, che consente di accedere al superbonus oltre che ad effettuare preliminarmente delle operazioni.

Infatti per accedere ai benefici bisogna effettuare degli adempimenti preliminari:

- “In linea generale è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al

Condominio Zero Problemi

recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici” (fonte Agenzia delle Entrate).

- Acquisire per la cessione del credito, o per lo sconto in fattura, il visto di conformità che viene rilasciato da parte dei soggetti incaricati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (Commercialisti, Caf, ragionieri, ecc).
- Bisogna richiedere l’asseverazione per i lavori eseguiti da parte di un tecnico abilitato.

Questa deve essere rilasciata a stato di avanzamento lavori e a fine lavori, e deve attestare i requisiti tecnici sulla base del progetto effettuato e della relativa realizzazione.

I tecnici che faranno l’asseverazione sono obbligati per legge a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con un massimale adeguato a ogni singola asseverazione rilasciata non inferiore a € 500.000,00 e non una che vale per tutte le asseverazioni che hanno fatto o faranno.

Questo al fine di garantire ai Condomini l’eventuale risarcimento dei danni che avrà eventualmente provocato l’attività prestata, cioè nel caso si fosse sbagliato nel fare l’asseverazione, e l’Agenzia delle Entrate a seguito di ciò non riconosca al condomino il diritto alle detrazioni, o allo sconto in fattura o al credito d’imposta.

In questi casi l’Agenzia delle Entrate, costituendo reato, applicherà una sanzione pecuniaria che varia da 2.000,00 a 15.000,00 euro.

Ricordatevi inoltre che la cessione del credito è un diritto personale del Condomino e va gestita singolarmente.

Non si può in questa sede spiegare come gestire nel dettaglio le agevolazioni fiscali previste con il Superbonus 110% in quanto troppo complesse, e con troppi casi particolari che si possono presentare. Per fare una disamina corretta non basterebbero un centinaio di pagine del libro, cosa che non collima con lo scopo finale che si vuole raggiungere con questo volume.

Come potete notare le situazioni esaminate sono molto complesse e non tutti sono in grado di gestirle correttamente.

4.10 Le certificazioni fiscali ai Condomini

Finalmente, dopo che l'Amministratore di condominio ha seguito tutte le procedure sintetizzate nel paragrafo precedente, c'è la fase della certificazione dei lavori che deve essere predisposta nei confronti del singolo condomino in modo che quest'ultimo possa portarla in detrazione (con le modalità previste dal legislatore in 5 o 10 anni).

Ma anche qui non è una cosa da poco; compito dell'Amministratore è quello di predisporre tutta la documentazione fiscale ed inviarla telematicamente all'Agenzia delle Entrate entro il 28 febbraio dell'anno successivo in cui si è sostenuta la spesa.

Condominio Zero Problemi

Successivamente sarà data copia del documento, inviato in precedenza all'Agenzia delle Entrate, a tutti i Condomini aventi diritto.

Per fare quest'operazione in modo corretto, oltre ad averne le capacità e la tecnologia che lo consente, bisogna che il Registro di Anagrafe condominiale sia stato redatto in modo perfetto, indicando tutti i proprietari, i comproprietari, i nudi proprietari, gli usufruttuari, altri titolari di diritti reali, o eventuali beneficiari alla detrazione diversi dai proprietari.

Insomma ogni anno è un calvario, che non tutti sono in grado di gestire correttamente; come sempre la cattiva gestione dei processi sopra riportati si riversa non nei confronti dell'Amministratore, ma sempre nei confronti dell'utente finale (il Condomino, che pensa che sia tutto preciso) e i dolori in genere vengono fuori dopo 5 anni circa, quando l'agenzia delle entrate fa i controlli e verifica che la certificazione rilasciata da quell'Amministratore è sbagliata e non ti riconosce le detrazioni che hai indicato nella Tua dichiarazione dei redditi. E giù sanzioni, interessi e restituzione delle somme detratte senza diritto.

4.11 Situazioni fiscali particolari

Esamineremo adesso alcune situazioni particolari che si potrebbero presentare:

a. Di frequente capita che a seguito di una compravendita di un immobile entrambi i Condomini (ex proprietario e nuovo acquirente) rivendichino il diritto di poter detrarre le spese sostenute, ma non ancora detratte.

Faccio un esempio pratico per esplicitare il tutto: il sig. Tizio vende il suo immobile al sig. Caio il 20.01.2019. Nell'anno 2017 sono stati eseguiti dei lavori importanti di ristrutturazione al fabbricato.

Questi lavori sono stati ultimati a novembre 2017 e pertanto detraibili in 10 anni a partire dall'anno successivo. Il primo anno di detrazione è il 2018, il secondo anno di detrazione è il 2019 e così via per 10 anni.

La vendita dell'immobile è stata effettuata il 20.01.2019 e il sig. Caio chiede all'Amministratore la certificazione per i restanti 8 anni pagati dal sig. Tizio nel 2017. Ne nasce una controversia tra Tizio e Caio.

Chi ha diritto alla detrazione?

Innanzitutto per poter dirimere la questione l'Amministratore deve avere, come previsto dalla normativa, l'atto di compravendita dell'immobile.

Successivamente deve verificare se al riguardo è stato riportato qualcosa sull'atto di compravendita. In tal modo l'Amministratore sa con certezza chi è l'avente diritto.

Infatti, in base alle norme vigenti, in caso di vendita dell'unità immobiliare l'eventuale detrazione non utilizzata è trasferita per i

Condominio Zero Problemi

rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare, se persona fisica. Pertanto nel nostro caso, non essendo riportato nulla nell'atto di compravendita il diritto si è trasferito da Tizio a Caio.

b. In alcuni casi non conoscendo a fondo le norme fiscali di riferimento alcuni Amministratori effettuano detrazioni per lavori che non sono in realtà detraibili.

Siamo di fronte a un *falso oggettivo nella descrizione*, che si può avere anche quando, pur conoscendo la normativa, si cerca di far passare per detraibile fiscalmente una spesa non detraibile. Le spese detraibili sono descritte in modo oggettivo dal T.U. in materia edilizia.

c. In alcuni casi il condominio per gestire situazioni particolari, e non incorrere in irregolarità fiscali, deve addirittura aprire una partita iva in quanto il codice fiscale di cui è dotato non è sufficiente per regolarizzare fiscalmente alcuni aspetti della vita condominiale. Vediamo quando.

Ci sono delle situazioni di gestione molto complesse che non riguardano la stragrande maggioranza dei Condomini, ma di fatto esistono, pertanto un Amministratore di condominio si può trovare a gestirle e quindi deve conoscerle.

Prendiamo ad esempio un condominio che nel proprio patrimonio immobiliare ha anche una piscina non riservata solo ai Condomini, ma un'attività ricreativa accessibile a pagamento anche a terzi. Esempi classici sono costituiti da complessi condominiali dotati di campi da tennis, campi di calcetto, di

piscine, ecc. Questi devono essere gestiti come attività imprenditoriale e pertanto deve essere attuata la procedura normale di un'attività vera e propria, avendo anche il registro iva.

Capitolo 5

L'Appalto in condominio

5.1 Tipologie di appalto

Condominio Zero Problemi

Una delle prerogative di maggiore rilevanza per un Amministratore di condominio riguarda senza alcun dubbio il contratto di appalto, regolato dall'art. 1655 del codice civile. L'Amministratore, infatti, si trova di frequente a dover stipulare contratti di appalto in nome e per conto del condominio amministrato in qualità di suo legale rappresentante.

Le parti del contratto sono due: l'Amministratore per il condominio (in qualità di committente) e il titolare della ditta che dovrà svolgere quella particolare prestazione prevista dal contratto (in qualità di appaltatore).

Al riguardo bisogna fare subito una distinzione tra le varie tipologie di contratti di appalto che l'Amministratore si trova a dover firmare, che possiamo riassumere fondamentalmente in due:

1. Contratti di appalto riguardanti manutenzioni ordinarie
2. Contratti di appalto relative a manutenzioni straordinarie

I contratti riguardanti le manutenzioni ordinarie si riferiscono per lo più a contratti riguardanti:

- Servizi di pulizia delle parti comuni
- Manutenzione ordinaria ascensore
- Manutenzione ordinaria e terzo responsabile centrale termica condominiale
- Servizi di disinfestazione, derattizzazione, sanificazione
- Manutenzioni periodiche spazi verdi condominiali

- Contratti di verifica periodica dell'ascensore o degli impianti elettrici comuni
- Contratti di piccole manutenzioni ordinarie edili, idrauliche, termiche, elettriche, ecc.

Per le tipologie di contratti sopra riportati, che hanno quasi sempre cadenza annuale o limitati a quel determinato piccolo intervento manutentivo, in genere l'Amministratore non richiede autorizzazioni preventive all'assemblea condominiale.

Egli firma direttamente questi contratti, scegliendo spesso anche il fornitore a cui affidare l'incarico.

Le spese derivanti da questi contratti sono portate, successivamente, a ratifica dell'assemblea nel rendiconto annuale.

Fanno eccezione i casi in cui è l'assemblea a scegliere preventivamente con apposita assemblea il fornitore di quel determinato servizio e il relativo preventivo.

Un discorso a parte merita il **contratto di assicurazione**.

Il contratto di assicurazione, anch'esso annuale, è quello che l'Amministratore firma con la compagnia di assicurazione al quale viene affidata la responsabilità civile del condominio (la c.d. Polizza globale fabbricati, o polizza incendi).

Per questo contratto, a seguito di una recente sentenza della Corte di Cassazione, solo l'assemblea condominiale può deliberare di sostituire il contratto in essere con una compagnia sostituendolo con un altro da stipulare con altra compagnia.

Condominio Zero Problemi

Pertanto al riguardo bisogna fare molta attenzione.

Infatti se l'Amministratore decide di sua iniziativa, come molti fanno di solito, a sostituire la compagnia assicuratrice con la quale il condominio è assicurato mette il condominio in seria difficoltà.

Questo perché, anche, se viene fatta la disdetta del contratto nei termini previsti, ma non è autorizzata dall'assemblea, la vecchia compagnia la può ritenere inefficace per mancanza di delibera assembleare e richiedere i premi non pagati.

Il condominio si ritrova a pagare due polizze di assicurazione contemporaneamente per un unico bene assicurato.

Inoltre, se l'Amministratore non provvede al pagamento dei premi alla vecchia assicurazione, questi saranno sicuramente richiesti con la notifica di un Decreto Ingiuntivo.

In questo caso particolare nulla può fare il condominio se non pagare il premio e le spese legali accessorie per l'ingiunzione di pagamento avuta.

Successivamente si potrà rivalere sull'Amministratore, ma questa è un'altra storia. Che va valutata attentamente in termini di costi/benefici.

Purtroppo casi del genere sono abbastanza frequenti negli ultimi anni a causa della mancanza di conoscenza delle norme da parte di molti Amministratori.

Discorso diverso va fatto per i **contratti di appalto riguardanti manutenzioni straordinarie**.

Questi sono quei contratti per i quali è prevista una spesa non comune che può essere:

- di media entità e quindi necessitano di delibere assembleari ordinarie;
- di notevole entità, per le quali sono necessarie le maggioranze previste dell'art. 1136, quarto comma del c.c. (la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti la metà del valore dell'edificio).

In entrambi i casi l'Amministratore deve essere preventivamente autorizzato dall'assemblea.

Assemblea che deve deliberare con le maggioranze previste dal cod. civ., sia sulla scelta dell'impresa a cui affidare l'appalto indicandone il prezzo, sia sulla nomina del Direttore dei lavori.

La delibera di affidamento dei lavori e scelta della ditta esecutrice deve essere molto articolata e non sintetica come di solito avviene.

Nella delibera vanno indicati non solo gli elementi principali: importo appalto, nome della ditta, nome del direttore lavori e importo che questo percepisce.

Una delibera del genere all'Amministratore professionista non basta, non lo tutela affatto e non tutela neanche i Condomini.

Infatti affinché la delibera sia completa e valida devono essere indicati altri tre elementi quasi sempre sono sottintesi e che non vengono indicati nelle delibere:

Condominio Zero Problemi

- l'autorizzazione dell'assemblea all'Amministratore alla firma del contratto con la ditta prescelta e al prezzo deliberato;
- l'Autorizzazione dell'assemblea all'Amministratore alla firma dell'incarico ai professionisti che faranno parte dell'appalto (Direttore ai lavori, Coordinatore alla sicurezza, Responsabile dei lavori) e al prezzo deliberato;
- l'autorizzazione all'Amministratore ad effettuare i pagamenti all'impresa prescelta dall'assemblea.

Possono sembrare cose di poco conto, ma vi assicuro che non lo sono affatto.

Al riguardo vi racconto molto sinteticamente un fatto realmente accaduto ad un collega di un'altra città.

Nel condominio di via Tal dei Tali n. 13 dopo ardue assemblee vengono finalmente deliberati lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate con la seguente delibera:

“L'assemblea delibera con la maggioranza di 541,00 millesimi e con il voto contrario di 125,00 millesimi manifestato dai Condomini Tizio e Caio i lavori di rifacimento della facciata condominiale per la somma complessiva di € 321.000,00 + iva di legge. L'appalto è affidato alla ditta Costruzioni S.r.l. che sarà pagata in 12 rate mensili. Viene nominato come Direttore dei lavori l'ing. Mario Rossi che percepirà il compenso professionale del 7% dell'appalto. Come coordinatore alla sicurezza l'arch. Paolo Sempronio che assumerà la carica anche di Responsabile

Condominio Zero Problemi

dei lavori e percepirà il compenso professionale del 4% dei lavori. I lavori dovranno iniziare entro tre mesi da oggi. Viene costituito un fondo speciale di pari importo alle somme da pagare che sarà incassato per il 30% subito in due rate mensili e per la parte restante in base agli stati di avanzamento dei lavori emessi dal direttore ai lavori.”

Come possiamo notare la delibera sopra riportata così come formulata è valida, in quanto rispecchia tutti i requisiti previsti dalla legge e a prima vista potrebbe sembrare completa.

Vediamo cosa succede ora, una volta terminata l'assemblea condominiale.

L'Amministratore diligentemente predispose il preventivo di spesa e la ripartizione, invia le rate ai Condomini e inizia ad incassare le rate.

I Condomini diligentemente pagano le loro quote ad eccezione dei Condomini Tizio e Caio che non pagano.

L'Amministratore firma il contratto con la ditta Costruzioni S.r.l. e le lettere d'incarico con il Direttore dei lavori e il Coordinatore alla sicurezza del cantiere.

I lavori iniziano nei tempi previsti dall'assemblea e l'Amministratore paga le rate all'impresa e ai professionisti.

L'Amministratore emette anche le successive rate sulla base degli stati di avanzamento dei lavori firmati dal Direttore dei lavori.

Condominio Zero Problemi

L'Amministratore, sempre diligentemente, non avendo ancora incassato le quote dai Condomini Tizio e Caio, dopo aver provveduto a sollecitare il pagamento ai Condomini morosi, è costretto a rivolgersi ad un legale per il recupero forzoso delle quote per pagare le ultime rate dei lavori alla ditta esecutrice.

L'avvocato incaricato dall'Amministratore, quindi, effettua il decreto ingiuntivo e lo notifica unitamente all'Atto di Precetto ai Condomini Tizio e Caio, non in regola con i ratei condominiali.

Questi continuano a non pagare e fanno opposizione al decreto ingiuntivo, e nel contempo chiamano in causa anche l'Amministratore per aver distolto somme di denaro dei Condomini, facendo rilevare al giudice che l'Amministratore ha firmato il contratto di appalto con la ditta Costruzioni S.r.l. e con il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore alla sicurezza senza alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea, e che ha anche provveduto al pagamento delle fatture emesse da questi senza autorizzazione da parte dell'assemblea.

Nel frattempo il condominio ha avuto dei problemi, come spesso capita, con la ditta esecutrice per la non perfetta esecuzione di alcune lavorazioni appaltate.

Inizia anche un contenzioso con la Costruzioni S.r.l.

Tutto questo porta il condominio a non avere più fiducia nell'Amministratore, che non si è poi comportato in modo ineccepibile nelle varie fasi dell'appalto. Il tutto emerso dopo i vari problemi giudiziari che si sono verificati a seguito

dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte dei due Condomini morosi.

L'Amministratore non riuscendo più a gestire la situazione viene revocato e sostituito con altro Amministratore.

Nel frattempo la causa nei confronti del malcapitato Amministratore si è poi spostata anche in ambito penale per aver utilizzato quote condominiali per fini non autorizzati dall'assemblea dei Condomini, ma non sto a dilungarmi sui vari atti processuali e mi limiterò a riferire solo sui fatti conclusivi della storia: Tizio e Caio sono stati costretti a pagare una parte delle loro quote richieste nel Decreto Ingiuntivo, perché la delibera assembleare che autorizzava l'Amministratore a richiedere le prime due rate del Fondo Speciale era valida, e consentiva all'Amministratore di richiedere le somme a tutti i Condomini.

Le rate successive richieste dall'Amministratore non erano supportate da delibera, perché la delibera originaria le condizionava allo stato di avanzamento dei lavori.

Stato di avanzamento dei lavori che non poteva essere fatto dal Direttore dei lavori perché il contratto firmato dall'Amministratore non era stato autorizzato dall'assemblea, e di conseguenza l'Amministratore non aveva titolo alla richiesta delle rate successive.

Quindi il giudice ha compensato le spese legali di opposizione del Decreto ingiuntivo ed ha condannato Tizio e Caio a pagare le prime due rate del fondo speciale.

Condominio Zero Problemi

L'Amministratore è stato condannato per aver firmato un contratto di appalto senza autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale, e per aver utilizzato fondi condominiali per pagare senza autorizzazione l'impresa appaltatrice.

Il condominio non ha tutelato in alcun modo l'Amministratore perché era stato la causa delle spese legali che il condominio stesso aveva dovuto sostenere a causa dei suoi errori. Anzi dopo la revoca ha intrapreso un'altra azione nei suoi confronti per recuperare le spese legali che erano state sostenute dal condominio.

L'Amministratore si è venuto a trovare in poco tempo diverse richieste di pagamento di forti somme, per effetto delle sentenze a lui sfavorevoli.

Non riuscendo a far fronte ai pagamenti e non essendo dotato di alcuna assicurazione professionale, in un momento di sconforto si è suicidato.

L'esempio che ho riportato è un caso estremo, anche se realmente accaduto e di cui si parla poco e solo fra colleghi.

Anche se la situazione si poteva gestire in modo diverso, con maggiore razionalità, per evitare di finire in una situazione così drammatica, il problema evidenziato esiste ed è reale.

Se noi analizziamo cosa è accaduto non possiamo non notare che tutto nasce dal fatto che la delibera assembleare presa non era completa.

È certamente compito dell'Amministratore fare in modo che tutte le delibere assembleari siano prese in modo corretto; ma è anche compito dell'assemblea scegliere un professionista valido.

Come abbiamo visto una qualsiasi delibera non scritta correttamente può comportare danni economici al condominio, ma qui ricadiamo purtroppo sempre sullo stesso punto di cui si è parlato per tutto il libro: l'Amministratore di condomino deve essere un professionista che si occupa solo di condominio e non un dopolavorista.

Un Amministratore professionista non avrebbe mai fatto prendere quella delibera incompleta e non si sarebbe mai arrivati ad eventi così tragici.

5.2 Responsabilità dell'Amministratore di condominio nell'appalto

Vediamo adesso quali sono le responsabilità dell'Amministratore nella gestione di un appalto di una certa entità deliberato in modo corretto dall'assemblea dei Condomini.

- Per prima cosa l'Amministratore, prima di affidare l'incarico alla ditta prescelta dall'assemblea condominiale, si deve accertare che la ditta appaltatrice abbia le

competenze tecniche e professionali per eseguirlo (D.leg. n. 81/2008). Infatti anche se la responsabilità per la scelta della ditta è dell'assemblea, rimane nella sfera di competenze dell'Amministratore fare le verifiche necessarie. (c.d. culpa in eligendo).

- Un'altra responsabilità in cui può incorrere l'Amministratore, a seguito di lavori mal effettuati, è ravvisata nella mancata vigilanza dei lavori, anche in presenza del Direttore dei lavori (culpa in vigilando).

Inoltre, nel corso di appalto, un'impresa che originariamente aveva tutti i requisiti per effettuare quell'appalto li può perdere per qualsiasi motivo, pertanto è necessario che questi siano verificati spesso nel corso dei lavori.

Al riguardo uno dei documenti principali da verificare è il **DURC**. Questo è un documento rilasciato all'impresa dall'INPS con validità trimestrale.

Dalla verifica di tale documento si capisce se la ditta è in regola con i contributi dei propri dipendenti, e questo è il principale fattore che determina il grado di salute di un'impresa.

5.3. Manutenzioni straordinarie eseguite in emergenza

In particolari casi di **comprovata urgenza** ed **indifferibilità**, grazie all'art. 1135 c.c., l'Amministratore di condominio può far eseguire lavori di manutenzione straordinaria senza la preventiva

autorizzazione dell'assemblea condominiale, con l'obbligo di darne comunicazione ai Condomini nella prima assemblea utile.

Solo in questi casi particolari l'Amministratore può firmare un contratto di appalto con la ditta esecutrice del lavoro e far eseguire i lavori in modo autonomo.

Ma andiamo ad un caso pratico per vedere cosa si intende per lavori urgenti ed indifferibili, e soprattutto dove finisce l'urgenza e l'indifferibilità del lavoro.

Esempio 1.

Un condomino segnala all'Amministratore che dal cornicione dell'immobile in cui vive si sta per staccare un pezzo di cornicione.

L'Amministratore in questo caso specifico di comprovata urgenza ed indifferibilità, deve intervenire senza alcuna autorizzazione preventiva per tutelare i Condomini e i terzi dalla possibile caduta di un pezzo di cornicione.

Vediamo come deve intervenire:

1. chiama subito un tecnico di fiducia per la direzione dei lavori e per far svolgere le pratiche urgenti al Comune per l'occupazione del suolo pubblico (se il cornicione ricade su parti pubbliche).
2. Chiama una ditta di fiducia e chiede la messa in sicurezza di quel tratto di cornicione, la verifica di altre parti di

Condominio Zero Problemi

cornicioni e quella di eventuali balconi che potrebbero avere lo stesso problema.

Viene transennato il tratto di strada dove si deve lavorare e si interviene sulle parti danneggiate con la battitura delle parti pericolanti, e il trattamento antiruggine per le parti in ferro che vengono scoperte.

Il lavoro si deve fermare una volta effettuate queste lavorazioni. Se l'Amministratore provvede al ripristino delle parti che sono state spicconate eccede nei suoi poteri, in quanto vengono a decadere gli elementi essenziali che determinano l'intervento senza autorizzazione preventiva dell'assemblea (urgenza ed indifferibilità).

Infatti per il ripristino delle parti che sono state messe in sicurezza l'Amministratore deve convocare l'assemblea condominiale e ricorrere all'appalto classico.

Esempio 2.

Un condomino chiama l'Amministratore perché il suo appartamento si sta allagando, si presume per la rottura di una tubazione idrica.

Rientriamo nei casi di urgenza e improrogabilità previsti dalla norma e l'Amministratore deve intervenire immediatamente.

Vediamo come interviene.

Nei casi gestiti dal mio studio, l'Amministratore chiama il tecnico di studio che fa immediatamente un sopralluogo.

Durante il sopralluogo valuta se chiamare un idraulico o una ditta termoidraulica, a seconda se si deve intervenire su tubazioni di acqua diretta, su tubazioni di scarico o su tubazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Supponiamo che si debba intervenire sulle tubazioni di riscaldamento.

Il tecnico chiama la ditta termoidraulica che ha in gestione la conduzione della centrale termica. Questa svuota subito l'impianto fino al piano sottostante l'interno in cui si deve operare, per evitare che i danni si propaghino a più appartamenti.

Si procede alla rottura della muratura per far emergere la tubazione danneggiata e la si ripara o sostituisce, previa documentazione fotografica dell'ante e del post opera. Tale documentazione servirà poi ai fini assicurativi e per dimostrare ai Condomini il tipo di intervento fatto in emergenza.

Si procede al ripristino della parete, o delle pareti, in cui si è sostituita la tubazione e si effettua la rasatura.

L'emergenza finisce qui.

Si apre il sinistro e si aspetta il perito dell'assicurazione per la valutazione dei danni ai diversi appartamenti interessati e la quantificazione del risarcimento del danno.

Al perito, nominato dall'assicurazione, viene fornita la documentazione fotografica dell'intervento effettuato in emergenza, insieme ad una piccola relazione fatta dal tecnico di

Condominio Zero Problemi

studio con la ricostruzione dei fatti, e l'indicazione degli appartamenti danneggiati.

Le opere successive, quali tinteggiatura o ripristino delle finiture interne all'appartamento, che sono state rimosse per eseguire l'intervento di sostituzione delle tubazioni, non rientrano nei casi di urgenza ed indifferibilità.

In questi casi però, se il condominio ha una buona polizza di assicurazione, i Condomini danneggiati vengono risarciti direttamente da questa.

Inoltre, se la polizza prevede anche la ricerca del guasto, anche i costi per i lavori effettuati dal condominio in emergenza saranno risarciti dall'assicurazione.

Esempio 3.

Un condomino che abita all'ultimo piano segnala all'Amministratore, che a seguito delle piogge degli ultimi giorni, rientrando a casa ha trovato tutto allagato.

Rientriamo nei casi di urgenza e improrogabilità previsti dalla norma, e l'Amministratore deve intervenire immediatamente.

Vediamo come interviene.

Condominio Zero Problemi

Nei casi gestiti dal mio studio, l'Amministratore chiama il tecnico di studio che fa immediatamente un sopralluogo.

Il tecnico rileva che il terrazzo di copertura è vetusto, presenta punti di criticità dove l'acqua può penetrare, e che uno dei tre bocchettoni di raccolta delle acque piovane presenti sul terrazzo risulta danneggiato.

Il tecnico chiama l'Amministratore ed entrambi valutano immediatamente come intervenire per interrompere l'infiltrazione di acqua nell'appartamento sottostante.

Si chiama una ditta di fiducia, si fa subito sostituire il bocchettone di raccolta dell'acqua danneggiato, e si interviene con una guaina per esterni nei due punti di criticità del terrazzo di copertura, che sono stati individuati dal tecnico.

Pertanto su un terrazzo di circa 200 metri quadri, si fa l'intervento in emergenza solo sul minimo indispensabile, circa 10 metri quadri del totale terrazzo.

L'emergenza finisce qui, in quanto si è intervenuti in maniera puntuale sulle criticità che producevano le infiltrazioni all'appartamento sottostante.

L'Amministratore non può intervenire sul terrazzo intero perché con l'intervento effettuato vengono meno gli elementi fondamentali dell'urgenza e dell'improrogabilità.

Infatti l'Amministratore ha effettuato due interventi: quello sul bocchettone di raccolta acqua in via definitiva e quelli puntuali

Condominio Zero Problemi

sui punti critici del terrazzo, per circa 10 metri, con una guaina per esterni.

Questo secondo intervento è limitato nel tempo, in quanto dopo 6-10 mesi il problema infiltrativo si potrebbe ripresentare.

Si effettua la stessa procedura documentale descritta nell'esempio 2 e si fa la denuncia del sinistro all'assicurazione, poi si aspetta il perito dell'assicurazione per la liquidazione del danno.

A questo punto è compito dell'Amministratore convocare un'assemblea per comunicare il tipo di intervento effettuato in emergenza, e far deliberare all'assemblea il rifacimento del terrazzo di copertura.

L'Amministratore farà predisporre da un tecnico un computo metrico per il rifacimento del terrazzo che preveda, possibilmente, le diverse opzioni di soluzione tecniche di rifacimento dello stesso.

Unitamente alla convocazione dell'assemblea invierà a tutti i Condomini copia del computo metrico, per consentire a tutti il reperimento dei preventivi.

In assemblea l'Amministratore illustrerà le diverse tecniche con le quali si può fare il lavoro, riportate nel computo metrico, e lascerà all'assemblea la decisione, tecnica ed economica, da adottare per il lavoro. Infatti in base alla soluzione tecnica, proposta dall'Amministratore e deliberata dall'assemblea condominiale, i costi saranno notevolmente diversi.

Nel nostro caso specifico ci sono almeno tre soluzioni tecniche diverse:

- soluzione classica (rimozione della pavimentazione, della guaina e del massetto e ripristino) che avrà un costo a metro quadro; in una città come Roma può variare dai 120,00 ai 200,00 € a mq.
- Soluzione con guaina calpestabile, sono di varie tipologie e costi (non si rimuove nulla, si prepara il fondo e si applica la guaina) che avrà un costo che può variare dai 45,00 ai 65,00 € a mq.
- Soluzione con resine autolivellanti di ultima generazione che formano uno strato impermeabile tipo quelle delle piscine (non si rimuove nulla, si prepara il fondo e si applica) che avrà un costo che può variare tra i 60,00 e gli 80,00 € a mq.

Come possiamo notare in base alla soluzione tecnica prescelta il costo totale di un terrazzo, nel nostro esempio di mq. 200, varia di diverse migliaia di euro.

Pertanto non è una lavorazione che si può fare in emergenza senza alcun appalto.

5.4 Ruolo dell'Amministratore nell'appalto

Condominio Zero Problemi

Come dice spesso uno dei miei legali di studio: “il ruolo dell’Amministratore in questi casi è fondamentale, e solo un vero professionista delle gestioni condominiali può far fronte a questo compito con grande responsabilità”. È evidente, infatti, che ogni piccola svista può costare cara al condominio, sia in termini di costi, che di qualità della realizzazione delle opere, che nella tempistica della consegna.

Il condominio, infatti, ha bisogno di essere tutelato in ogni fase dell’appalto: dall’individuazione delle lavorazioni necessarie, alla

scelta della ditta, alla contrattazione sui materiali e sui costi, al rispetto delle normative vigenti, al controllo dei tempi di consegna, alle garanzie sugli eventuali vizi futuri.

Tutto questo può essere fatto da un bravo Amministratore solo se:

- a) ha le competenze giuste e una buona esperienza;
- b) si avvale di collaboratori e consulenti di valore;
- c) non pensa al proprio tornaconto.

In merito a questi tre punti appena elencati, sappiamo infatti che molto spesso capita di nominare un Amministratore che fino a qualche giorno prima svolgeva un altro lavoro o che, forse, fa l’Amministratore nei ritagli di tempo, senza dedicare giorni, forza e risorse per formarsi e studiare.

È importante affidarsi ad un Amministratore che in caso di appalto di lavori straordinari abbia collaboratori e consulenti validi, è evidente che questo sia determinante nella scelta di chi deve amministrare il proprio condominio.

Un Amministratore serio ha, e deve avere, una rete di fidati collaboratori e consulenti, che gli offrano assistenza e consulenza globale sugli aspetti tecnici che esulano dalle competenze dell'Amministratore, il quale giustamente non è, e non deve essere un tuttologo. Ad esempio, è giusto e fortemente consigliato che l'Amministratore, in occasione dell'appalto dei lavori straordinari, si avvalga della consulenza di tecnici quali un geometra o un architetto o un ingegnere o un avvocato, per controllare con dovizia di particolari tutti gli aspetti che ruotano intorno all'appalto.

Infine è fondamentale che l'Amministratore sia una persona di comprovata onestà e trasparenza, nei rapporti dei suoi Condomini e nei rapporti con i terzi fornitori. Egli deve pensare solo ed esclusivamente al bene del condominio, senza mai cedere alla tentazione del proprio tornaconto, sia quando si tratta di piccole somme, sia quando si tratta di decine di migliaia di euro.

5.5 Il ruolo del Responsabile dei lavori nell'appalto in condominio

Condominio Zero Problemi

In ambito di tutela della sicurezza e della salute nei luoghi di lavoro, le norme di riferimento, T.U. sulla sicurezza del 2008, individuano una figura fondamentale: *il Responsabile dei lavori*.

La funzione peculiare del Responsabile dei lavori è quella di verificare l'idoneità tecnica e professionale dell'impresa alla quale è stato affidato il lavoro, delle altre imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi. In pratica deve svolgere una serie di adempimenti strettamente connessi all'appalto nell'interesse del committente (nel nostro caso il condominio).

Tutto questo porta ad una serie di responsabilità sotto l'aspetto civile e penale, ma anche per le scelte tecniche, organizzative, di pianificazione dei lavori ed architettoniche, che spetta a lui prendere nell'interesse esclusivo del committente.

Il problema è che nella maggior parte dei casi gli Amministratori di condominio ignorano del tutto gli adempimenti, e le responsabilità di questa figura nel processo edilizio in ambito condominiale.

Quindi deve essere una figura tecnicamente valida e non si può associare, come invece si fa per ignoranza o per risparmiare qualche decina di euro, alla figura dell'Amministratore di condominio.

Nella stragrande maggioranza dei casi l'Amministratore non ha le competenze professionali idonee per svolgere l'incarico di responsabile dei lavori e, se non ha queste competenze (anche perché il suo ruolo non le richiede) non si capisce come possa accertarsi che l'appaltatore, al quale l'assemblea condominiale ha

affidato i lavori, adottati le misure di protezione obbligatorie previste dalla normativa in tema di sicurezza sui cantieri.

Nella pratica purtroppo poi accade che, a causa della mancata nomina di un responsabile dei lavori effettuata dall'assemblea condominiale, l'Amministratore, essendo il mandatario e il rappresentante legale del condominio, diventa anche il responsabile dei lavori e firma una serie di documenti di cui non può giudicarne la correttezza. Fino a che tutto procede bene siamo felici e contenti, ma nel momento in cui emergeranno problemi, come purtroppo sempre accade negli appalti in un condominio, si capirà che forse era meglio che il condominio avesse nominato una figura professionale idonea al ruolo di Responsabile dei lavori.

Negli appalti in condominio, infatti, sono frequenti i casi di contestazioni con l'impresa o con il Direttore dei Lavori, con il Coordinatore della Sicurezza, o addirittura con qualche operaio delle ditte impiegate in quel cantiere (il caso più frequente è quello in cui l'operaio non è pagato dall'impresa esecutrice dei lavori, o che questa non gli abbia versato i contributi all'Inps e si rivolge così al condominio).

A parere dello scrivente le figure di Committente (nel nostro caso l'Amministratore di condominio) e quella di Responsabile dei Lavori devono essere diverse, così come pure quella di Direttore dei Lavori e quella di Coordinatore alla Sicurezza.

Solo in tal modo, in presenza di più teste pensanti, il rischio di commettere errori diminuisce notevolmente, ed ognuno

Condominio Zero Problemi

risponde per le proprie competenze specifiche, sia in sede civile che penale, nei casi in cui dovessero sorgere dei problemi senza lasciare spazio ad ambiguità di sorta.

Anche in questo caso l'Amministratore è un elemento chiave: gestendo direttamente tutto il processo che porta all'esecuzione dei lavori, deve evidenziare la problematica della nomina del Responsabile dei lavori all'assemblea condominiale, così come fa per il direttore ai lavori e per il coordinatore alla sicurezza.

Tale figura professionale deve pertanto essere nominata dall'assemblea e questa deve deliberarne anche il suo onorario.

Ma questo non sta a significare che un Amministratore di condominio valido non debba avere una formazione completa, che vada oltre a quella base prevista dalle norme attuali (legge 220/2012).

Un caso frequente che capita è questo che descriverò nell'esempio illustrato di seguito.

Il condominio di via Figurella 1 delibera di eseguire lavori di manutenzione alle facciate del condominio, alle parti interne e ai lastrici solari.

L'assemblea condominiale fa predisporre un capitolato dei lavori e un computo metrico ad un tecnico poco esperto, ma amico di un condomino influente che per ottenere l'incarico formula un'offerta bassa, ad es. un geometra.

L'assemblea approva i lavori previsti dal tecnico incaricato e dà i documenti preparati a varie ditte per far quotare i lavori.

Condominio Zero Problemi

Le quotazioni che arrivano saranno valutate da una successiva assemblea condominiale. Una volta che vengono esaminate emerge che le offerte, presentate dalle diverse ditte, riportano prezzi molto diversi tra di loro.

I prezzi variano dai 350.000,00 euro ai 500.000,00 euro.

L'assemblea delibera di affidare i lavori alla ditta Sempronio S.r.l., presentata sempre dal condomino influente, che li quota sui 400.000,00 euro e nomina come Direttore dei Lavori e come Coordinatore alla Sicurezza lo stesso tecnico che ha redatto il capitolato, associando le due figure in una per risparmiare. L'Amministratore e il direttore ai lavori non hanno le necessarie competenze per valutare compiutamente la ditta prescelta e si limitano ad approfondire superficialmente le capacità della ditta Sempronio S.r.l. Al momento delle verifiche effettuate il DUC presentato dalla ditta Sempronio Srl risulta in regola e dispone dell'assicurazione prevista dalla normativa.

Il cantiere dovrebbe durare 12 mesi. Sembra che tutto sia in regola.

Il contratto dei lavori, sempre per risparmiare, l'assemblea lo fa predisporre al Direttore dei Lavori e l'Amministratore lo firma tranquillamente.

Tale contratto prevede un acconto del 25% ad inizio lavori e una dilazione in 12 rate della parte restante.

Questo è il quadro della situazione ad inizio lavori.

Condominio Zero Problemi

Nel corso dell'appalto i lavori vengono realizzati a rilento, l'Amministratore paga regolarmente l'impresa.

Nessuno fa altri controlli.

Ad un certo punto dopo circa 8 mesi i lavori si bloccano, l'Amministratore e il Direttore dei Lavori chiedono la motivazione e scoprono che la ditta non paga i dipendenti da diversi mesi, successivamente si scopre anche che non sono stati pagati i contributi a nessun dipendente, che la ditta è stata messa in liquidazione e che ha anche portato allo sconto, presso una banca, il restante credito da incassare sulla base del contratto firmato con il condominio.

I dipendenti disperati fanno causa al condominio.

Il condominio è tenuto a rispondere nelle sedi giudiziali affrontando numerosi giudizi nei confronti dei singoli dipendenti che hanno lavorato nel cantiere, ma anche di altri dipendenti della ditta che pur non avendo lavorato in quel cantiere in modo fisso si rivolgono al condominio per ottenere il soddisfacimento di tutti i loro crediti, che la ditta non ha versato loro.

Anche la banca alla quale si è rivolta la ditta Sempronio S.r.l. per lo sconto in fattura fa causa al condominio.

Non entro nei dettagli delle vicissitudini processuali e vado subito alla conclusione: dopo diversi anni di cause e di ingenti spese legali sostenute (il condominio ha dovuto far fronte ad almeno 10 cause diverse, promosse singolarmente dai dipendenti

Condominio Zero Problemi

dell'impresa), il condominio è costretto a pagare il residuo credito vantato dalla ditta Sempronio S.r.l. agli operai e alla banca.

Per fortuna non nella misura richiesta dai lavoratori ma nella misura dovuta dal condominio alla data in cui i lavori sono stati interrotti.

Se il condominio non si fosse opposto alle singole richieste dei lavoratori sarebbe stato costretto a pagare tutte le somme da loro richieste; questo è l'unico lato positivo della vicenda.

Il condominio però si è trovato per tutti questi anni con i lavori bloccati e non ultimati, e con gli immaginabili disagi di un cantiere perenne nel condominio.

Ma ha dovuto pagare a vuoto gli ingenti costi per le spese legali dei diversi giudizi in cui è stato chiamato.

Ultimate le varie procedure legali, il condominio ha poi fatto ultimare da altra ditta, con altri costi notevolmente maggiori a quelli deliberati in precedenza, i lavori precedentemente appaltati alla ditta Sempronio S.r.l.

Tutto questo poteva facilmente essere evitato se i Condomini avessero adottato una linea diversa, non basata esclusivamente sul risparmio, ma sulla professionalità e sulla diversificazione dei ruoli di tutti i soggetti coinvolti nell'appalto (Amministratore, Direttore dei Lavori, Coordinatore alla Sicurezza del Cantiere, Responsabile dei Lavori).

Il tutto per risparmiare pochi denari, denari che avrebbero inciso pochissimo sulla compagine condominiale.

5.6 Subentro di un nuovo condomino durante l'appalto

Riservo questo paragrafo dell'appalto in condominio ad un caso tipico che si presenta spesso nei Condomini con un numero elevato di unità immobiliari.

Infatti capita di frequente che nel corso di un appalto importante, che ha una durata di più mesi o addirittura di anni, uno dei Condomini venda il proprio appartamento.

In questi casi il nuovo proprietario si trova nella particolare situazione di subentro, e ha le idee poco chiare su chi debba pagare le rate ancora non scadute che si riferiscono all'appalto in essere.

Questa situazione crea non pochi problemi tra il vecchio proprietario e il nuovo e in alcuni casi tocca anche il condominio, in quanto se c'è una situazione di stallo nella quale nessuno paga, l'Amministratore non ha una parte dei fondi per pagare l'impresa esecutrice dei lavori.

Vediamo di fare chiarezza una volta per tutte e vedere chi è obbligato a pagare le rate non ancora scadute.

Per prima cosa bisogna evidenziare che solo il **preventivo di spesa dei lavori appaltati** viene approvato dall'assemblea a scopo costitutivo, mentre Il **consuntivo dei lavori** si approva a scopo dichiarativo e non costitutivo.

Questo cosa significa?

Significa che essendo il preventivo approvato a scopo costitutivo l'obbligazione di pagamento di tutte le quote, sia quelle scadute che quelle non ancora scadute, spetta al Condomino che risulta proprietario al momento della delibera assembleare che ha approvato la spesa e per la quale l'Amministratore ha fatto un piano di rateizzazione.

Ad esempio se Tizio è proprietario alla data di approvazione della spesa, che sarà incassata in 12 rate mensili, e vende l'appartamento a Caio dopo due mesi dalla delibera di approvazione, sarà tenuto a pagare tutte le rate, anche quelle che avranno scadenza quando non è più proprietario.

Pertanto Caio non è tenuto a pagare nulla.

Inoltre non costituisce nuovo appalto se aumentano ad es. le quantità di un lavoro già deliberato.

In caso di aumento delle quantità di un appalto deliberato il precedente proprietario è tenuto anche a pagare la differenza.

Nel nostro caso Tizio che ha venduto dopo due mesi è tenuto a pagare anche il saldo lavori, dovuto all'aumento delle quantità, che è stato rendicontato dall'Amministratore dopo uno o due anni dalla vendita, e Caio non paga nulla.

Invece l'evoluzione di un appalto deliberato precedentemente costituisce un nuovo appalto (atto costitutivo).

Condominio Zero Problemi

Ritornando al nostro esempio: il condominio con la prima delibera, nella quale Tizio era proprietario, delibera i soli lavori alla facciata condominiale, da incassare in 12 rate mensili.

Poi con una successiva assemblea, che si tiene ad esempio due giorni dopo la vendita dell'appartamento a Caio, il condominio decide di completare lavori deliberati in precedenza, includendo anche i lavori di rifacimento del terrazzo di copertura o del vano scale.

In questo caso, mentre i lavori della prima delibera sono a totale carico di Tizio, per i lavori integrativi non sarà più tenuto a pagare Tizio, ma dovrà pagare Caio anche se lui non ne era a conoscenza in quanto non informato da Tizio.

5.7 Superbonus 110% maggioranze previste e Fondo Speciale

L'art. 61 del DL di agosto 2020 introduce un comma 9 bis alla legge che ha introdotto il cosiddetto Superbonus.

Tale articolo prevede che “le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero

di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio”.

Questa norma riduce i voti necessari per deliberare questi lavori dalla metà dei millesimi degli aventi diritto, e in alcuni casi addirittura dei due terzi del valore complessivo, ad un terzo; in tal modo sarà abbastanza facile deliberare e renderà le procedure di approvazione molto più snelle e veloci, tenuto conto che la scadenza dei benefici fiscali è il 31.12.2021.

Al riguardo dei lavori previsti dal Superbonus 110% è opportuno fare anche un'ulteriore considerazione: l'obbligo della costituzione del Fondo Speciale da parte dell'assemblea condominiale ai sensi della normativa vigente non è che viene meno, anzi il fondo deve essere costituito ugualmente.

Dovrà quindi essere in ogni caso approvato un bilancio preventivo dei lavori includendo tutte le classiche voci di spesa, e la sua naturale ripartizione su base millesimale e rateale.

Questo perché non è detto che l'impresa prescelta accetti per il totale di accollarsi il Credito di Imposta o che faccia lo Sconto in Fattura per l'intero costo dell'appalto, così come previsto dalla norma che ha introdotto il Superbonus del 110%.

Ma anche perché non è detto che tutti i Condomini optino per una di queste due soluzioni, infatti qualcuno può decidere di voler usufruire delle detrazioni nel modo classico.

Condominio Zero Problemi

Inoltre il singolo condominio può decidere di cedere anche solo una parte del suo credito d'imposta o della parte di sconto in fattura di sua competenza.

Il tutto deve essere deciso prima degli stati di avanzamento dei lavori, che nel caso del Superbonus possono essere al massimo tre e richiedono sempre l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

Ognuno dei tre SAL è autonomo.

Al riguardo ricordo che l'assemblea condominiale non può disporre dei diritti personali dei singoli Condomini, e pertanto se qualcuno dei Condomini sceglie le forme classiche di pagamento non possono essere impediti.

Con tutte le normali conseguenze che questo comporta: dal pagamento delle rate, all'eventuale recupero dei crediti dai morosi, alla conseguente obbligazione solidale sussidiaria da parte dei Condomini in regola con i pagamenti ai sensi della normativa vigente.

Capitolo 6

Sicurezza nel condominio

6.1 Aspetti generali

In modo molto sintetico, in quanto questo delicato argomento necessiterebbe di un'apposita trattazione molto approfondita, riassumo le principali cose che un Condomino deve sapere sulla sicurezza nel condominio.

Quello che non molti Condomini sanno, o fanno finta di non sapere, è che uno dei principali compiti di un Amministratore di condominio è quello di garantire la sicurezza di chiunque acceda alle parti comuni del condominio.

Infatti se l'Amministratore non si adopera per effettuare gli opportuni controlli e non provvede ad eliminare ogni pericolo, di qualsiasi natura esso sia, che si trova nelle parti comuni, può essere ritenuto responsabile per omessa rimozione del pericolo.

Pertanto l'Amministratore ha l'obbligo di verificare che nel condominio da lui amministrato vengano assicurate, e rispettate, tutte le normative di sicurezza previste.

L'Amministratore innanzitutto deve garantire che siano osservate le misure di **Sicurezza Antincendio**, con il conseguente obbligo di richiedere e aggiornare il *Certificato di Prevenzione incendi*:

- per le centrali termiche condominiali
- per le autorimesse condominiali
- per i fabbricati in base all'altezza

Condominio Zero Problemi

Occorre spendere due parole in più sui Certificati di Prevenzione Incendi dei fabbricati in base all'altezza.

Infatti con il DM del 25.01.2019, entrato in vigore il 06 maggio 2019, sono state introdotte le nuove norme per la sicurezza antincendio nei Condomini.

Queste norme prevedono che gli edifici siano obbligati a pianificare le procedure di evacuazione, cioè quelle azioni e quei comportamenti corretti che vanno messi in pratica in caso di incendio.

Vediamo gli obblighi in vigore in base all'altezza dei fabbricati:

- *Fabbricati tra i 12 e i 24 metri di altezza*, è necessario individuare i comportamenti e le azioni corrette da tenere non solo in caso di emergenza, ma anche quotidianamente, per non alterare le condizioni di sicurezza. Tutti i Condomini devono conoscerle e, all'occorrenza, essere in grado di applicarle, bisogna fornire ai Condomini le istruzioni per l'esodo in caso d'incendio. (Livello di Prestazione Antincendio 0)
- *Fabbricati tra i 24 e i 54 metri di altezza*, la pianificazione dell'emergenza deve essere predisposta, comunicata e verificata. Tra le misure preventive da applicare vi è la valutazione dei rischi di incendio. (Livello di Prestazione Antincendio 1)

- *Fabbricati tra i 54 e gli 80 metri di altezza*, oltre agli adempimenti previsti per il livello di prestazione 1, vi è l'obbligo di installazione di un impianto di segnalazione manuale e di allarme antincendio con indicatori di tipo ottico e acustico, dei quali bisogna tener conto nella pianificazione dell'emergenza, e occorre prevedere anche quali sono le procedure di allarme (Livello di Prestazione Antincendio 2).
- *Fabbricati oltre gli 80 metri di altezza*, sono previste oltre agli adempimenti previsti per i Livelli 1 e 2, la nomina di ulteriori due figure per peculiari compiti di sicurezza antincendio, il responsabile della gestione della sicurezza e il coordinatore dell'emergenza (Livello di Prestazione Antincendio 3).

L'Amministratore deve inoltre garantire:

- la conformità degli impianti elettrici condominiali
- la conformità degli impianti a gas condominiali
- la manutenzione della canna fumaria condominiale

Consideriamo poi il fatto che nella quasi totalità dei Condomini molti servizi sono appaltati esternamente a figure professionali quali imprese di pulizie, di disinfestazioni, di derattizzazione, di

Condominio Zero Problemi

giardinaggio, di manutenzioni varie, e così via. Oltre al fatto che in molti casi si ha il portiere.

In tutti questi casi l'Amministratore è investito del ruolo di un vero e proprio datore di lavoro e come tale si deve comportare, coordinando le attività di tutti i soggetti che interagiscono con il condominio.

Pertanto l'Amministratore ha i seguenti obblighi di legge:

- verificare l'idoneità tecnica e professionale dei diversi fornitori;
- nel caso più imprese operassero contemporaneamente richiedere un **POS** (Piano Operativo di Sicurezza) e nominare un Coordinatore per la sicurezza;
- far predisporre un Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (**DUVRI**);
- far predisporre un Documento di Valutazione Rischi (**DVR**);
- curare la formazione dei lavoratori.

Vediamo qual è la differenza tra DVR e DUVRI e quando vanno redatti.

Il **DVR** deve essere redatto da tutte le aziende che hanno lavoratori alle proprie dipendenze; nel caso del condominio quando si ha alle proprie dipendenze un portiere o un pulitore.

Il **DUVRI** è invece un documento legato all'attività che si deve svolgere e non ad un'azienda. Infatti è legato ad un contratto di

appalto, di fornitura o di opera. Nel caso del condominio va redatto se c'è il portiere o il pulitore e si fa un contratto con una qualsiasi ditta; questo documento deve essere redatto in quanto ci possono essere delle interferenze tra il portiere e i dipendenti della ditta a cui è stato affidato l'appalto. Questo è un documento dinamico, deve essere condiviso con le parti interessate e va modificato in base all'evolversi delle attività.

Inoltre con la sentenza n. 25540 del 2017 la Corte di Cassazione ha stabilito che l'Amministratore è ritenuto responsabile nel caso non vengano effettuati i controlli previsti per legge, e venga omissa di verificare la corrispondenza ai criteri tecnici di sicurezza.

Capitolo 7

Anagrafica condominiale

7.1 Aspetti generali

Condominio Zero Problemi

L'anagrafica condominiale è un nuovo documento introdotto dal legislatore con la riforma del condominio (Legge 220/2012) in base al quale l'Amministratore ha l'obbligo di redigere, se non fosse presente, aggiornare e custodire il **Registro di anagrafe condominiale**, art. 1130, comma 6 del cod. civ.

Esso è un documento essenziale, da cui ne discende che la mancanza o il non aggiornamento costituisce uno dei gravi motivi di revoca dell'Amministratore (art. 1129, comma 7 cod. civ.). Quindi il Registro di anagrafe condominiale è un obbligo per l'Amministratore.

Altra e diversa questione è la possibilità di comunicare i dati contenuti nel Registro di anagrafe condominiale a terzi qualora un qualche condomino ne faccia richiesta.

Questa è una richiesta corrente dei Condomini, fatta di frequente all'Amministratore anche attraverso avvocati di fiducia.

Per quanto mi consta il Garante per la protezione dei dati personali autorizza la comunicazione al richiedente solo per i dati che lo riguardano.

Infatti il Garante per la protezione dei dati personali il **30.12.2003 (doc. web. n. 1084610)** al riguardo recita:

"La normativa in materia di protezione dei dati personali tutela il diritto di ottenere, a cura del titolare o del responsabile del trattamento, senza ritardo, la conferma dell'esistenza o meno di

dati personali che riguardano il richiedente, non anche di dati relativi ad un terzo.

L'Amministratore di un condominio può quindi esercitare tale diritto - al pari di tutti gli altri diritti attribuiti alla citata normativa - solo ove i dati personali oggetto del trattamento siano riferiti al condominio, e non a singoli Condomini o ad altre persone, in difetto di una delega o procura che i Condomini o eventuali altri interessati gli abbiano preventivamente rilasciato. In mancanza di detti documenti, il ricorso presentato dall'Amministratore al Garante va pertanto dichiarato inammissibile".

Pertanto non vanno comunicati i dati di altri soggetti, per la cui riservatezza l'Amministratore è garante.

La posizione dell'Amministratore di non fornire al Condomino richiedente i dati personali degli altri componenti della compagine condominiale (indirizzo, telefono fisso, cellulare, mail, ecc.) non è dovuta a fatti personali ma solo al ruolo che ricopre.

Capitolo 8

Il Regolamento di condominio

8.1 Qual è la differenza tra Regolamento di natura Assembleare e Regolamento di natura Contrattuale?

Il Regolamento condominiale, previsto dall'art. 1138 del C.C., che deve sempre avere la forma scritta, può essere di natura assembleare o di natura contrattuale.

Regolamento condominiale Assembleare

È un regolamento che è stato adottato con una delibera assembleare. Viene approvato, e può essere modificato, con la maggioranza degli intervenuti in un'assemblea condominiale che rappresentino almeno la metà del valore della compagine condominiale.

Questo regolamento può contenere solo norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento dei beni condominiali comuni, e ne regola i servizi, non può assolutamente limitarne l'uso, ma solo regolamentarlo.

Non può contravvenire a leggi imperative dello Stato, non può apportare modifiche alle norme cosiddette inderogabili, non può limitare i diritti dei singoli Condomini sui beni di proprietà individuali e comuni.

Fissa i criteri di ripartizione delle spese sulla base delle norme vigenti.

Quindi è destinato solo a regolamentare e non a limitare.

Regola i rapporti interni al condominio e prescinde dai partecipanti dello stesso.

Vale nei confronti dei terzi e verso chi entra nel condominio; non necessita della trascrizione, ma deve essere allegato al verbale assembleare con il quale è stato approvato.

Eventuali Condomini dissenzienti hanno la facoltà, entro 30 giorni dalla delibera (se presenti in assemblea) o dalla data in cui ne sono venuti a conoscenza (se assenti in assemblea), di ricorrere al Tribunale per essere impugnato, in toto o in parte, ai sensi dell'art. 1107 del c.c.

Regolamento condominiale Contrattuale

È un regolamento predisposto dal costruttore o dall'originario proprietario dell'immobile.

I nuovi Condomini ne entrano a far parte per adesione.

Tale regolamento viene normalmente allegato all'atto di vendita dei singoli appartamenti, ma di solito nei rogiti notarili di compravendita ci si limita solo ad un richiamo dello stesso.

Tale contratto obbliga contrattualmente le parti (acquirente e venditore) e di conseguenza le clausole che vi sono contenute diventano vincolanti.

Questo tipo di regolamento non è impugnabile. L'unica cosa possibile da fare, se ne esistono i presupposti, sono quelle azioni atte a far rilevare l'invalidità del contratto.

Le modifiche al Regolamento condominiale Contrattuale non possono essere apportate dall'assemblea condominiale a maggioranza e neanche all'unanimità dei presenti.

Per apportare modifiche alle clausole limitative è necessario che tutti i comproprietari dell'intero condominio le accettino formalmente.

Necessita successivamente della trascrizione.

Le uniche parti modificabili sono rappresentate dalle parti che regolamentano l'uso del bene ma non le limitazioni; anche in questo caso vale quanto detto per le modifiche del regolamento di natura assembleare.

8.2 Quando è obbligatorio il regolamento di condominio

Innanzitutto c'è da dire che con l'**art. 1138 del C.C.** il legislatore sancisce che “quando in un edificio il numero dei Condomini è superiore a dieci, deve essere formato un **Regolamento**, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni (art. 1117) e la ripartizione delle spese”.

Pertanto, se i Condomini sono meno di 10 non esiste alcun obbligo, ma è facoltativo.

Tale regolamento, per definire i termini di come gestire le parti comuni di un immobile, deve tener conto di due aspetti:

- le disposizioni del codice civile (elencate nel quarto comma dello stesso art. 1138)
- i diritti di ogni Condomino sulle proprietà private.

In alcuni casi il regolamento di condominio non c'è e non può certamente essere il magistrato ad imporne uno, qualora l'assemblea non riuscisse ad approvarlo, su ricorso di uno o più Condomini.

In questo caso cosa accade essendoci l'obbligo?

Nulla, per gestire le parti comuni si fa ricorso a quanto stabilisce il codice civile al riguardo.

Si può ricorrere al magistrato per altri motivi: per esempio quando l'approvazione di un rendiconto assembleare viene fatta con maggioranze non idonee, oppure se alcuni punti del regolamento approvato contengono uno o più aspetti contrari alle norme di legge.

Un regolamento di condominio deve avere sempre la **forma scritta**.

Chi può proporre il Regolamento di condominio?

Certamente non l'Amministratore, ma questo non vieta che ne possa predisporre uno e sottoporlo all'attenzione dell'assemblea per poi approvarlo. Al riguardo non c'è alcun obbligo di legge.

L'obbligo dell'Amministratore è quello di convocare l'assemblea se i Condomini ne facciano richiesta, nei modi e nelle forme previste dal c.c.

La bozza di un regolamento può essere proposta anche da uno o più Condomini, oppure si può dare incarico ad un avvocato per la parte regolamentare e ad un tecnico per la parte riguardante le tabelle millesimali, qualora non siano presenti.

Capitolo 9

La polizza professionale dell'Amministratore di condominio

9.1 Aspetti generali

Una domanda molto frequente fra i Condomini è la seguente:

ma è effettivamente obbligatoria la polizza professionale per gli Amministratori di condominio?

L'art. 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile introdotto con la nuova norma (legge 220/2012) che ha modificato la parte del codice che tratta l'argomento condominio, dispone che l'assemblea dei Condomini può subordinare la nomina dell'Amministratore di condominio, unitamente agli altri requisiti fondamentali che questo deve avere, alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del proprio mandato.

Il comma successivo dispone, inoltre, che l'Amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se durante l'incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.

Quindi per rispondere compiutamente alla domanda iniziale bisogna dire che non c'è alcun obbligo per l'Amministratore di condominio di avere una polizza assicurativa.

Se qualcuno afferma che non si può svolgere la professione di Amministratore di condominio senza alcuna polizza dice il falso.

Cosa diversa è se l'assemblea, non il singolo condomino, lo richiama formalmente (con delibera assembleare) e l'Amministratore non provveda alla stipula della polizza.

In questo caso ci troviamo di fronte ad un'inadempienza dell'Amministratore che ai sensi dell'art. 1129, può portare alla revoca giudiziaria dell'Amministratore, in quanto rientrante nei casi di mancata esecuzione di una delibera assembleare.

Condominio Zero Problemi

Pertanto in questo caso specifico, anche il singolo condomino, ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, può richiedere la revoca giudiziaria dell'Amministratore.

A prescindere da cosa dispone il codice civile un professionista serio e affidabile non può non avere una polizza professionale valida; solo un folle, o uno che non ha nulla da perdere, può oggi svolgere l'attività di Amministratore di condominio privo di una polizza professionale specifica per tale ruolo.

Oggi, come abbiamo visto nelle pagine precedenti, le responsabilità dell'Amministratore sono talmente tante e così eterogenee che è difficilissimo non commettere errori.

In questi casi interviene la polizza professionale specifica per l'attività di Amministratore.

Personalmente, sin dall'inizio della mia attività, ho sempre avuto una polizza molto valida.

Inoltre a seguito dell'introduzione della nuova norma sul condominio, che ha consentito anche alle società di capitali di poter amministrare i Condomini, e alla costituzione della mia società con la quale gestisco i suddetti, le polizze da me contratte sono diventate addirittura due, una personale con copertura di ogni sinistro fino ad € 1.000.000 e una societaria con gli stessi massimali.

Pertanto per me è inconcepibile che esistano ancora dei professionisti che svolgano l'attività di Amministratore di condominio privi di un'adeguata polizza professionale.

Alcuni Amministratori, pensando di essere più furbi di altri, comunicano ai Condomini di essere dotati di una polizza di assicurazione professionale, ma che non è valida per la gestione dei Condomini.

Infatti i cosiddetti “amministratori dopolavoristi”, svolgendo come attività principale la loro professione, hanno l’obbligo di legge di stipulare una polizza professionale (polizza specifica per avvocati, per ingegneri, per architetti, per geometri, per periti tecnici, per agenti assicurativi, ecc.).

Ogni polizza viene stipulata e ha valore per quel determinato settore e non è estendibile a tutto.

In casi del genere il Condomino non è assolutamente tutelato e si trova di fronte, nella sostanza, ad un soggetto privo di polizza assicurativa.

Infatti non pochi sono i casi in cui non vengono pagati i sinistri, pur attivando la polizza, con spiacevole sorpresa per i Condomini.

Questo perché la polizza non prevede il risarcimento di quel danno, in quanto il sinistro non è attribuibile all’attività per la quale è stata stipulata la polizza.

Questo però non significa che non possano esistere dei casi in cui qualcuno di questi amministratori dopolavoristi, consci del problema, abbiano stipulato una doppia polizza, una per la loro attività principale e una per quella di Amministratore di condominio, oppure abbiano effettuato un’estensione della loro

polizza professionale includendo anche l'attività di Amministratore condominiale, ma sono casi rari.

Per non avere sorprese spiacevoli è opportuno che i candidati amministratori, che dichiarano di avere una polizza, indichino gli estremi della polizza nella loro offerta di amministrazione e, una volta nominati, ne forniscano copia integrale per consentire al condominio di verificarne la veridicità; altrimenti è meglio che non indichino nulla, e il condomino di conseguenza prenda la decisione nella scelta dell'Amministratore sulla base di dati oggettivi.

Capitolo 10

Le liti in condominio e i recuperi dei crediti condominiali

10.1 Aspetti generali

Uno degli aspetti più preoccupanti della vita condominiale è senza alcun dubbio l'eccessiva litigiosità dei Condomini.

L'essere umano dei nostri giorni è sottoposto a continuo stress, in ambito lavorativo, in ambito familiare, alla guida della propria

auto, con gli amici di una vita, e per numerose altre situazioni. Queste situazioni di stress continuo, al quale siamo sottoposti nella nostra vita quotidiana, devono necessariamente trovare una forma di sfogo. C'è chi trova questa via di sfogo andando allo stadio e buttando fuori il peggio di sé stesso, chi litiga furiosamente per un parcheggio auto o per non aver avuto la precedenza ad un incrocio, chi purtroppo si sfoga in famiglia in modo becero, e poi c'è chi si sfoga nella vita condominiale.

Noi tratteremo solo l'aspetto che ci interessa, quello che investe la vita condominiale.

Vi posso assicurare che in un quarto di secolo di continue assemblee condominiali (ne svolgo in media dalle 150 alle 240 annue) ho visto di tutto e di più.

Sintetizzo brevemente alcune situazioni:

- Scazzottata tra Condomini per futili motivi, finita con l'intervento delle forze dell'ordine chiamate da me.
- Sfogo individuale di un condomino che prendeva ripetutamente a calci una parete dell'androne perché non era d'accordo con le opinioni degli altri.
- Presenza in assemblea di tanti legali quanti sono i Condomini (caso particolarissimo di un piccolo condominio composto da 10 Condomini al quale ogni condomino partecipa con il suo legale di fiducia).
- Ingiurie e diffamazioni tra Condomini.

Condominio Zero Problemi

Per fortuna i primi tre esempi sono state esperienze uniche, mentre l'ultima è la più frequente.

Ma ho vissuto anche situazioni piacevolissime.

In un condominio composto da nove Condomini l'assemblea è sin dall'inizio, circa 20 anni fa, una vera e propria festa tra familiari.

L'assemblea si fa a turno a casa di uno dei Condomini e si cena scorrendo del più e del meno, a fine cena in 10 minuti (il tempo necessario per redigere il verbale) si prendono le decisioni.

Tutt'ora si continua a vivere così il condominio, anche se alcuni Condomini sono venuti a mancare negli ultimi anni e i nuovi si sono adeguati alle consuetudini.

Ma questa è un'oasi nel deserto.

La situazione che si presenta maggiormente in ambito condominiale, con una percentuale che varia tra il 50 e il 60%, purtroppo è quella costituita da tensioni continue tra i Condomini.

Queste tensioni nella maggior parte dei casi sono dovute a futili motivi:

- il vicino che guarda la tv o la radio ad alto volume.
- Il vicino che urla con i familiari o che parla al telefono ad alta voce.
- Quello del piano di sopra che cammina di notte utilizzando scarpe che fanno rumore.

Condominio Zero Problemi

- Quello del piano attico che inaffia facendo scendere l'acqua ai piani sottostanti.
- Il cane del vicino che abbaia in continuazione a tutte le ore del giorno e della notte.
- Il condomino che portando la spazzatura in ascensore o per le scale non si avvede che si lascia dietro una scia di liquidi.
- Decine di altri piccoli e futili motivi.

Queste motivazioni sopra elencate, che si potrebbero risolvere in poco tempo attraverso il civile dialogo, molte volte portano le parti interessate a far degenerare il tutto e finiscono in alcuni casi addirittura in tribunale.

Un buon Amministratore dovrebbe cercare, con diplomazia e attraverso l'uso delle buone maniere, di dirimere sul nascere queste controversie.

Altri motivi che portano alle liti in condominio sono invece di natura strettamente economica. Queste sono di più difficile soluzione con la diplomazia e le buone maniere, ma anche in questi casi bisogna sempre cercare di dirimerle attraverso il dialogo, prima di rivolgersi agli avvocati.

Dico sempre ai miei Condomini la seguente frase:

in una lite in tribunale quello che vince sempre e comunque è l'avvocato di entrambe le parti in causa; questo infatti viene pagato sia se vince la causa sia se la perde. È pertanto opportuno cercare sempre di trovare un accordo extra giudiziale.

Condominio Zero Problemi

Capisco perfettamente che molte volte non è possibile, anche a causa di fatti che da economici diventano personali per i Condomini, e che si deve inevitabilmente finire in Tribunale.

Per fortuna il legislatore ha imposto per le liti in condominio un passaggio obbligatorio intermedio prima della causa in Tribunale, la mediazione.

Se poi non si riesce a trovare un accordo neanche con la mediazione si finirà purtroppo in Tribunale, spendendo inutilmente, in buona parte dei casi, denari che il condominio avrebbe potuto investire diversamente e meglio.

10.2 La Mediazione

L'istituto della Mediazione è stato introdotto con il decreto legge n. 69/2013 definito “decreto del fare”, convertito successivamente nella legge n. 98/2013.

In ambito condominiale è obbligatorio passare per questo istituto, qualsiasi sia l'oggetto della controversia.

Si tratta quindi di tutte le controversie in materia di condominio, relativamente pertanto a tutto ciò che riguarda le parti comuni.

Si estende anche al c.d. condominio Minimo, al Supercondominio e al condominio Orizzontale.

Anche le controversie relative all'Amministratore rientrano in materia di mediazione.

Condominio Zero Problemi

Sono escluse dal procedimento di mediazione, in ambito condominiale solo:

- gli atti relativi al recupero dei crediti condominiali (decreti ingiuntivi);
- i procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite;
- i procedimenti possessori;
- i procedimenti in camera di consiglio (tra cui quelli per la revoca e nomina dell'Amministratore).

Al procedimento di Mediazione è legittimato a partecipare l'Amministratore, previa delibera assembleare, con il quorum deliberativo della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Vediamo come funziona:

in genere è un Condomino che presenta un'istanza presso un Organismo di Mediazione, ad esempio per l'impugnazione di una delibera assembleare entro i 30 giorni dalla delibera (se era presente) o dalla data di ricezione del verbale dell'assemblea.

L'Organismo di Mediazione designerà un mediatore, e fissa una data per l'incontro tra le parti entro, e non oltre, i 30 giorni dalla presentazione della domanda.

L'Amministratore del condominio riceverà nei giorni successivi al deposito dell'istanza la comunicazione di questa mediazione.

Condominio Zero Problemi

Nella maggior parte dei casi, non riuscendo a convocare l'assemblea prima del primo incontro di mediazione, l'Amministratore farà richiesta di una proroga della data del primo incontro e convocherà l'assemblea per chiedere l'autorizzazione alla partecipazione alla mediazione e per la nomina del legale che lo dovrà assistere durante la mediazione.

La durata massima della mediazione è di tre mesi e sospende per tutto il periodo della mediazione il termine previsto dall'art. 1137 del cod. civ. per l'impugnazione della delibera assembleare in Tribunale.

A questo punto si possono presentare tre situazioni:

1. in caso di esito negativo senza adesione di una delle parti, il procedimento di mediazione si riterrà concluso, e all'organismo di mediazione non spetterà nulla.
2. In caso di adesione delle parti senza che si raggiunga alcun accordo, il procedimento di mediazione si riterrà sempre concluso, all'organismo di mediazione spetteranno solo i costi di adesione; il mediatore redigerà un verbale negativo.
3. In caso di esito positivo, il procedimento si riterrà sempre concluso, all'organismo di mediazione spetteranno i costi di adesione e i compensi previsti per la fascia di valore della mediazione; il mediatore redigerà un verbale positivo, verbale che costituirà un **“titolo esecutivo”**.

Nei primi due casi chi ha promosso la mediazione con il verbale di mediazione, che attesta l'esito negativo, può rivolgersi al

Tribunale ordinario per intraprendere una vera e propria azione giudiziaria.

10.3 Il Condomino litigioso per principio

La cosa peggiore che può capitare in un qualsiasi condominio è quella di trovare un Condomino litigioso per principio, benestante, spesso pensionato e magari senza figli:

- che si annoia;
- che vive esclusivamente per creare problemi alla compagine condominiale;
- che pensa di sapere tutto di norme che riguardano il condominio;
- che impugna qualsiasi assemblea a prescindere come passatempo.

Vi può sembrare strano che una cosa del genere possa accadere, ed invece no, ne esistono molti e nella mia lunga carriera ne ho purtroppo conosciuti diversi.

In particolare uno di questi costituiva un vero incubo per tutti i gli altri Condomini.

Questo Condomino, che chiameremo Pinco Pallino, si diletta e si diletta tutt'ora ad impugnare qualsiasi assemblea condominiale.

Condominio Zero Problemi

Per lui l'impugnazione di tutte le delibere è un vero piacere.

Ho avuto la sfortuna di averlo come condomino per due anni e mezzo.

Alla fine, nonostante percepissi un ottimo compenso professionale, ho dato le mie irrevocabili dimissioni, in quanto bloccava lo studio con le continue e assurde richieste.

La sua principale richiesta era quella del continuo "Accesso agli atti condominiali".

La richiesta arrivava puntualmente ogni due mesi, tramite Pec da parte di uno degli avvocati che cambiava continuamente.

A questa richiesta un Amministratore non può sottrarsi, in quanto prevista dall'attuale normativa.

Era un vero e proprio spasso per i componenti dello studio.

Lui arrivava, insieme alla moglie, accompagnato dal suo avvocato e mi chiedeva sempre le stesse cose.

Dopo circa un'ora ero costretto ad allontanarlo, sempre civilmente, ad eccezione di una volta, quando dopo circa tre ore non voleva andare via e continuava ad urlare. Neanche il suo avvocato di turno riusciva a calmarlo e sono stato costretto a chiamare i carabinieri.

Questo era uno dei suoi sport preferiti.

La sua seconda ossessione era la richiesta mensile dell'anagrafica condominiale.

Condominio Zero Problemi

Ma quella più dolorosa, non per me, ma per i Condomini, era costituita dalla continua impugnazione delle delibere assembleari.

Un anno è riuscito ad impugnare ben 12 assemblee, una al mese.

Come sapete, ogni volta che un Condomino impugna un verbale di assemblea l'Amministratore è tenuto a portare l'accaduto a conoscenza dell'assemblea per decidere in merito.

Questo signore, così, le impugnava a catena.

Per ogni impugnazione si faceva prima la mediazione, che è obbligatoria per legge. Ogni seduta di mediazione era estenuante e dopo due o tre sedute, non riuscendo il mediatore a trovare un accordo, il risultato era regolarmente negativo.

Vivendo in una città grande come Roma, questo signore è riuscito a portare il condominio in tutti gli organismi di mediazione che vi operano, e guardate che sono molto numerosi.

Utilizzava questa tecnica in modo che nessun mediatore lo conoscesse.

In una di queste estenuanti sedute di mediazione, mi ricordo che il mediatore, esasperato per i continui e poco ortodossi comportamenti del sig. Pinco Pallino, perse la pazienza e chiamò i carabinieri.

Ma per il sig. Pinco Pallino e per la povera moglie, che era sempre presente senza mai parlare, era un vero e proprio divertimento.

Così come le successive cause che si dovevano tenere dopo l'esito negativo della mediazione.

Condominio Zero Problemi

In Tribunale, sempre accompagnato dall'inseparabile moglie, in genere teneva un comportamento adeguato, ma non mancava a nessuna delle udienze che si tenevano.

Alla data delle mie dimissioni le cause erano arrivate al numero allucinante di 32, con una decina di avvocati diversi per il sig. Pinco Pallino e con 5 legali diversi per il condominio.

I poveri condomini sino ad allora avevano anticipato oltre 100.000,00 euro per spese legali e qualsiasi attività condominiale era bloccata.

Se vivete in un condominio del genere il consiglio che vi do è quello di vendere subito il vostro immobile, non esiste soluzione.

Anche un mio collega ha avuto un'esperienza del genere, con un numero di cause raggiunte che non ha ancora superato le 20.

Non saprò mai chi avrà il primato.

10.4 Il recupero dei crediti condominiali

Uno degli aspetti più rognosi nell'amministrare un condominio è quello del farsi pagare con regolarità dai Condomini. Anche perché una buona parte dei Condomini è restia a pagare alla naturale scadenza le quote condominiali che vengono richieste.

Condominio Zero Problemi

Prima di individuare quali sono le categorie tipiche del moroso abituale, bisogna però spendere due parole sull'Amministratore che si trova di fronte a casi del genere.

Infatti l'Amministratore si trova spesso di fronte al fatto che, non potendo più rinviare, deve provvedere al recupero dei crediti condominiali.

Ogni Amministratore sa benissimo che questa attività comporterà inevitabilmente delle conseguenze nei suoi confronti, per questo è sempre restio ad intraprendere azioni nei confronti dei Condomini morosi.

Per questi motivi l'Amministratore di condominio ha la pessima abitudine di rinviare il più possibile l'azione di recupero dei crediti condominiali, contribuendo così ad agevolare questi ritardi, per non inimicarsi il Condomino moroso.

Uno degli aspetti fondamentali sui quali bisogna lavorare è quello di non fornire mai al Condomino la percezione che l'Amministratore non stia sempre sul pezzo, perdendo così l'autorevolezza necessaria per farsi pagare alle scadenze previste.

Questo cosa significa?

Significa che i ratei condominiali devono, innanzitutto, essere emessi con regolarità e sempre alle stesse scadenze, senza ritardi di sorta.

Deve diventare un'abitudine per il condomino ricevere il bollettino di c/c o l'avviso di pagamento.

Condominio Zero Problemi

Un errore che molti Amministratori fanno è quello che, pur impostando tutto bene nel proprio gestionale, non rispettano le scadenze di invio delle richieste di pagamento.

Questa semplice e banale abitudine innesca nel Condomino che riceve, costantemente o quasi, in ritardo le richieste di pagamento, una percezione sbagliata nei confronti dell'Amministratore.

Qual è questa percezione?

È quella che la rata può essere pagata, non alla scadenza naturale, ma quando si ha voglia e tempo di pagarla; prima si pagheranno tutte le altre cose di cui si ha la percezione dell'urgenza e poi, alla fine, se rimangono i soldi e si ha tempo, si paga pure il condominio.

Infatti anche il Condomino più ligio nei pagamenti, che riceve la rata condominiale in costante ritardo, percepirà che il condominio non ha necessità immediata di ricevere le quote: se è lo stesso Amministratore che le richiede quando gli pare, io potrò pagarla con comodo.

Ma se il Condomino paga quando gli pare la rata di condominio, l'Amministratore non sarà più in grado di far fronte alle scadenze incessanti che ogni mese ha, e pagherà come conseguenza i fornitori in ritardo, e non avrà i fondi necessari per far fronte agli adempimenti fiscali, e così via.

I fornitori saranno nervosi nei nostri confronti e si diranno: ma se questo non mi paga con regolarità, perché devo correre ogni

Condominio Zero Problemi

volta che mi chiama? Risponderò certamente alla chiamata, ma effettuerò l'intervento con calma; eseguirò subito l'intervento richiesto da quell'altro Amministratore, che mi paga sempre puntualmente.

Si innescherà così un meccanismo perverso che alla fine porterà inevitabilmente a creare tensione in quel condominio, tra l'Amministratore e i Condomini.

I Condomini percepiranno, come conseguenza, che ogni attività svolta nel condominio non è efficiente, che tutto viene fatto con molta, ma molta calma.

Per esempio se l'ascensore è guasto, prima di essere riparato diranno che sono passate ben 24 ore e che non è stato riparato immediatamente, e così via.

Di solito poi il colpo di grazia, per questo tipo di Amministratore, si ha a seguito della ricezione di un decreto ingiuntivo di quel fornitore, che si è stancato di aspettare, e che esasperato dal non poter far fronte alle proprie obbligazioni di pagamento, ricorre a tale strumento per recuperare i suoi crediti.

I Condomini a questo punto, e direi pure giustamente, troveranno nell'Amministratore l'unico responsabile e lo sostituiranno con un altro.

In un caso del genere non si può dare ai Condomini alcuna colpa, la colpa è da attribuire al tipo di gestione adottata da questi Amministratori, tipologia di gestione (ahimè) molto diffusa.

Condominio Zero Problemi

Da queste semplici osservazioni viene fuori che anche la semplice emissione delle rate condominiali, operazione semplicissima e ricorrente, deve essere standardizzata, non può essere lasciata al caso, ma deve seguire un processo preciso; sono processi che vanno attuati per ogni singola operazione.

Esaminiamo ora le responsabilità in capo all'Amministratore di condominio se non riscuote i crediti dai Condomini.

Innanzitutto c'è da evidenziare che la riscossione delle quote condominiali, dai Condomini morosi, è senza alcun dubbio una delle operazioni tra le più delicate che si devono affrontare durante la gestione di un qualsiasi condominio.

Non è possibile attuarla in modo generico e senza i necessari accorgimenti, altrimenti si resta molto poco ad amministrare quel determinato condominio.

L'Amministratore deve attuare una vera e propria strategia che deve essere seguita passo dopo passo.

Il recupero del credito in ambito condominiale deve essere suddiviso in 4 fasi:

- **Fase 1.**
Fare sempre in modo automatico i solleciti di pagamento a quei Condomini che sono in ritardo nei pagamenti di almeno 2 o tre rate.
- **Fase 2.**

Condominio Zero Problemi

In caso di mancato pagamento dopo il termine indicato nel sollecito, ricorrere al legale per effettuare un ulteriore sollecito di pagamento.

- **Fase 3.**
Ricorrere al Decreto Ingiuntivo e all'atto di precetto.
- **Fase 4.**
Ricorrere al pignoramento mobiliare o immobiliare.

Questo è l'unico caso nel quale non si può standardizzare tutto il processo di studio di amministrazione, ma la standardizzazione deve essere effettuata solo nella fase 1 e 2.

Non affidarsi mai in modo automatico al legale, anche se di fiducia, in quanto gli interessi di un Amministratore di condominio e quelli dei Condomini in questa fase divergono totalmente da quelli del legale che viene utilizzato per il recupero del credito.

Gli interessi dell'Amministratore sono quelli di recuperare il credito, ma di mantenere il condominio amministrato.

Quelli dei Condomini sono di recuperare il credito nel minor tempo possibile e senza dover anticipare ulteriore denaro.

Quelli del legale incaricato, invece, sono di recuperare il credito e basta, massimizzando per lui i profitti derivanti dal recupero del credito, e utilizzando in alcuni casi tutte quelle azioni che aumentano i costi per il Condomino moroso.

Costi che vanno anticipati, però, dal condominio.

Condominio Zero Problemi

Se si opera nel modo errato, questo porterà a far sì che il Condomino moroso sarà un nemico mortale dell'Amministratore e si sentirà perseguitato dall'intero condominio.

Come conseguenza si metterà di traverso su qualsiasi attività condominiale, che in alcuni casi potrebbe portare al ritardo o addirittura al blocco della vita condominiale.

Per questo motivo nell'attuare le fasi 3 e 4 bisogna fare una valutazione, caso per caso, e prima di attuarle si deve cercare di contattare direttamente, tramite telefono o al massimo mail, il nostro condomino moroso per un'ulteriore tentativo di persuasione; cercare di fargli capire esplicitamente e in modo chiaro che, se non si ha un riscontro immediato a quanto attuato sino a quel punto, si è costretti anche se non lo si vuole fare, ad attuare le successive fasi di recupero del credito.

Questa fase intermedia tra la 2 e la 3 che stiamo esaminando è fondamentale per dimostrare e far percepire al Condomino alcuni aspetti ben precisi della questione.

Quali sono questi aspetti?

Primo che non si agisce in modo arrogante e spropositato per recuperare i crediti dovuti al condominio, ma si agisce in virtù di atti dovuti ben precisi, ai quali purtroppo non si può venir meno, previsti dalle norme vigenti.

Atti che costituiscono una fase essenziale del mandato dell'Amministratore di condominio, e che se non vengono

eseguiti diventano una sua responsabilità di cui rispondere in prima persona.

Lo stesso codice civile ne prevede l'obbligo e la mancata attuazione, entro i sei mesi da quando il credito è esigibile, comporta per l'Amministratore una responsabilità personale.

Infatti, nel caso l'Amministratore non esegua tale obbligo di legge, e in futuro il credito non sia più esigibile nei confronti del condomino moroso, a causa per esempio del fallimento dello stesso oppure della vendita all'asta della sua casa, il tutto si riflette direttamente sull'Amministratore, che paga di tasca sua.

Questa fase intermedia in molti casi, se ben effettuata, porta ad incassare il credito. In genere attuando una dilazione delle somme dovute, ma alla fine si incassa in un tempo minore di quello del Decreto ingiuntivo.

Anzi molte volte questo Condomino, capendo perfettamente la situazione che ha portato l'Amministratore a comportarsi in tal modo, diventerà uno dei maggiori sostenitori dell'Amministratore stesso, che è stato così sensibile in un momento di difficoltà.

Se poi questa fase intermedia non ha successo si deve passare, immediatamente e senza alcun indugio, alla fase 3 e alla fase 4 e affidarsi al legale di fiducia.

Ma anche in questo caso è opportuno che tra la fase 3 e la 4, cioè tra l'ottenimento del Decreto Ingiuntivo e la notifica dello stesso

Condominio Zero Problemi

(preferibilmente unito l'Atto di Precetto) e la fase successiva del Pignoramento, ci si coordini con il legale di studio.

Non è il mio caso, perché il legale che mi segue per il recupero è parte integrante del mio studio, oltre che essere amico di lunga data, ma molti legali per far lievitare la loro parcella passano direttamente al Pignoramento Immobiliare, che di gran lunga è più costoso per i Condomini.

Infatti sono i Condomini che devono anticipare le somme necessarie per il recupero dei crediti condominiali e solo successivamente, al momento dell'incasso che può avvenire anche dopo diversi anni, rientrano delle quote anticipate.

In ogni caso è sempre consigliabile fare prima il Pignoramento Mobiliare, pignorando lo stipendio, la pensione, il c/c bancario o altro.

Oggi è molto facile, facendo opportuna istanza all'Agenzia delle Entrate, conoscere esattamente quali sono i c/c bancari o postali e le entrate di quel determinato condomino moroso.

Quindi è opportuno, per ridurre le spese da anticipare, effettuare prima un pignoramento su ciò che emerge dall'istanza all'Agenzia delle Entrate.

Il risultato è diretto e immediato.

Solo in seconda battuta, se il Condomino non possiede altro, si deve passare al Pignoramento Immobiliare, che è costosissimo e molto lungo.

Condominio Zero Problemi

In genere, in quest'ultimo caso, dalla notifica del Decreto Ingiuntivo alla vendita all'asta dell'immobile pignorato, se non si ottiene prima il pagamento, possono passare 4 o 5 anni.

A questo punto possiamo parlare di quali sono le tipologie di debitori che si possono incontrare in un condominio:

1. il Condomino ritardatario
2. il Condomino disorganizzato
3. il Condomino posticipatario
4. il Condomino in difficoltà finanziaria
5. il Condomino finto ricco
6. il Condomino amico
7. il Condomino che ha diversi immobili
8. la Pubblica Amministrazione, che detiene immobili in condominio

Per quanto riguarda il Condomino ritardatario, il Condomino disorganizzato e il Condomino posticipatario, in genere, i semplici solleciti di pagamento risolvono il problema.

Per il Condomino in difficoltà economica si deve, sempre, adottare una politica di dilazione dei pagamenti in modo che quando la sua situazione finanziaria si stabilizza rientri dal debito. Se poi nel medio periodo non rientra, ci si deve in ogni caso tutelare ed attivare le altre due fasi sopra esaminate.

Nei confronti del Condomino finto ricco è necessario essere esigenti, sin da subito, e fargli capire che agli altri può far intendere quello che vuole, ma che se non paga gli oneri

Condominio Zero Problemi

condominiali si procederà subito ad attuare tutte le azioni possibili per recuperare le somme dovute.

Al Condomino che cerca di fare l'amico, che in base a quest'atteggiamento cerca di non pagare o di pagare in forte ritardo, si deve far capire che l'amicizia non c'entra nulla con il pagamento degli oneri condominiali e che se non paga sarà trattato come gli altri.

Per il Condomino che possiede un gran numero di immobili e tende a pagare quando gli pare non è possibile agire in modo indifferenziato. Bisogna fare delle valutazioni che possono variare da caso a caso e decidere in base a queste valutazioni se è il caso di attaccarlo subito o di trovare altre strade per ottenere gli oneri condominiali. Questo tipo di condomino rappresenta senza alcun dubbio un problema serio.

Nei confronti della Pubblica Amministrazione, che ha immobili in condominio, l'unico strumento se non si viene pagati nei tempi previsti, è quello di fare da subito tutte le necessarie azioni di recupero del credito pieno, senza perdere tempo, in quanto i tempi di recupero saranno sempre lunghi.

Da quanto sopra riportato si evince che la gestione del credito è una vera e propria negoziazione e che deve essere creato un iter procedurale preciso, il quale deve essere attuato in maniera quasi maniacale.

Capitolo 11

Argomenti vari

11.1 Verifiche periodiche

Le verifiche periodiche agli impianti condominiali possono essere biennali o quinquennali.

Quelle previste dalla normativa per gli impianti ascensore sono sempre biennali.

Nel corso di un'assemblea condominiale, quando si discute e si esamina il rendiconto annuale ordinario, prima della votazione

Condominio Zero Problemi

per l'approvazione o meno dello stesso, una delle domande più frequenti che mi vengono fatte dai Condomini si riferisce alla voce di spesa: *Verifica Biennale Ascensore*.

A cosa si riferisce tale voce di spesa?

Chi è il soggetto abilitato ad effettuare la verifica?

Quale normativa la prevede?

Queste sono alcune delle domande ricorrenti che mi vengono poste.

Innanzitutto c'è da dire che l'impianto ascensore è una macchina e come tale necessita di manutenzioni ordinarie, straordinarie e di verifiche periodiche fatte da enti terzi (che non siano né il proprietario e né tantomeno il manutentore).

Manutentore e Ispettore verificatore sono due figure entrambe necessarie per mantenere in esercizio l'ascensore:

- il **manutentore** si occupa dell'intera gestione dell'impianto: ordinaria, di assistenza, di miglioramento dell'impianto, ed è quindi in contatto costante con il condominio e con l'Amministratore.

- L'**ispettore verificatore**, è un ingegnere abilitato da un Organismo Verificatore ed effettua la verifica periodica biennale.

Nel nostro caso, parlando di condominio, il **proprietario** dell'impianto ascensore è il condominio.

Il **manutentore** è la ditta alla quale affidiamo l'incarico di manutenzione dell'impianto ascensore con un apposito contratto, che prevede determinati adempimenti da fare a cadenze prefissate e altri a chiamata.

Mentre **l'Ente verificatore, previsto dall'art. 13 del DPR 162/99 e dall'art. 6 del DPR 214/2010** è il soggetto che deve effettuare le verifiche con **cadenza biennale**.

L'Ente verificatore può essere uno dei seguenti soggetti:

- l'ASL territorialmente competente
- l'ARPA
- un altro Organismo notificato, secondo quanto stabilito dalla normativa.

Nel nostro caso l'Amministratore del condominio, in qualità di rappresentante legale, è tenuto a fornire i mezzi affinché sia possibile svolgere la verifica biennale periodica.

Alla verifica deve partecipare obbligatoriamente, oltre all'ingegnere incaricato dell'Ente di verifica, anche il manutentore dell'impianto.

Alla fine della verifica l'esito viene riportato su un **verbale**, il quale può essere positivo o negativo.

In caso di **esito positivo del verbale di verifica periodica** l'impianto ascensore può rimanere in esercizio, anche se l'Amministratore dovrà tenere conto delle prescrizioni previste dal verbale.

Le prescrizioni previste dovranno essere effettuate dall'Amministratore affidando l'incarico alla ditta di manutenzione in modo diretto, se si tratta di importi di modesta

Condominio Zero Problemi

entità economica, oppure convocare l'assemblea condominiale per farli deliberare, se comportano spese di entità elevate.

L'Assemblea è tenuta a deliberare l'esecuzione dei lavori prescritti, e l'Amministratore è tenuto a farli ultimare entro la successiva verifica periodica per scongiurare un verbale negativo.

In caso di **esito negativo del verbale di verifica periodica** l'ente verificatore ne dà tempestiva comunicazione al Comune in cui è in esercizio l'impianto, affinché sia disposto il fermo ascensore al manutentore e all'Amministratore.

A questo punto sorgono dei problemi più o meno gravi.

Non mi dilungo molto sulle fasi successive ma, sintetizzando, i passi salienti da fare sono i seguenti:

- a. far eseguire i lavori immediatamente e portarli in ratifica, previa informativa ai Condomini, se sussistono le condizioni di urgenza e indifferibilità.
- b. Indire un'assemblea condominiale comunicando ai Condomini l'esito del verbale negativo della verifica periodica dell'ascensore, deliberare l'esecuzione dei lavori e far eseguire i lavori.
- c. Richiedere appena ultimati i lavori una verifica straordinaria all'ente di verifica, affinché accerti che non sussistono più le condizioni di pericolo che hanno portato al fermo ascensore.
- d. L'ente di verifica effettua la **verifica straordinaria** ed emette il verbale con esito positivo.
- e. Si fanno le pratiche necessarie alla rimessa in esercizio e si rimette in esercizio l'ascensore.

Si precisa inoltre che la verifica straordinaria, prevista dall'**art. 14 del DPR 162/99** e dall'**art. 7 del DPR 214.2010**, deve obbligatoriamente essere effettuata, oltre nei casi estremi di fermo ascensore, anche in caso di **incidenti di notevole importanza** e nei casi di **modifiche significative apportate all'ascensore** (quali ad esempio modifica del motore per variare la velocità o della portata, cambiamenti della corsa o del tipo di azionamento); ma anche nei casi abbastanza frequenti di sostituzione del macchinario, del supporto del carico con la sua intelaiatura, del quadro elettrico, del gruppo cilindro-pistone, delle porte di piano e di altri componenti principali.

Lo stesso discorso fatto per gli impianti ascensore deve essere fatto per l'impianto elettrico condominiale. Vale anche per questo tutto quello detto sopra riguardo la verifica ascensore, e di solito l'Amministratore lo affida allo stesso ente di verifica. La cadenza di solito è quinquennale.

11.2 Parcheggio condominiale

Vediamo di rispondere ad una domanda frequente che mi viene posta dai Condomini.

È possibile utilizzare il cortile comune per parcheggiare le auto o moto, anche nel caso non sia sufficiente per tutti i Condomini?

Innanzitutto bisogna fare alcune precisazioni al riguardo.

Condominio Zero Problemi

Un utilizzo diverso da quello fatto fino ad oggi di uno spazio comune, quale ad esempio il cortile condominiale, può essere modificato con una delibera assembleare, basta non modificare l'entità e la destinazione.

In questi casi non si può parlare di innovazione vietata così come indicata dall'art. 1120 del c.c.

Al riguardo c'è anche una sentenza del Tribunale di Napoli del 30.04.2014 n. 8132, la quale asserisce che nel caso di posti auto mediante turnazione tra i proprietari questa è in linea con quanto dispone l'art. 1102 del c.c.; tale norma infatti sancisce che ciascun condomino può utilizzare il bene comune, purché non impedisca agli altri comproprietari l'utilizzo e non ne alteri la destinazione.

La maggioranza necessaria per deliberare in questo caso è quella della maggioranza dei Condomini intervenuti in assemblea, che rappresentano almeno la metà del valore del condominio.

Nel caso in esame, non essendoci la disponibilità di parcheggio per tutti, si dovrà ricorrere ad una turnazione a mezzo di sorteggio, che può essere trimestrale, semestrale o annuale.

L'utilizzo del cortile come parcheggio condominiale è molto frequente in città come Roma, nella quale vivo e lavoro, dove la ricerca di un parcheggio, anche a pagamento, è difficilissimo e porta via anche 20/30 minuti ogni volta.

Al riguardo riporto una mia esperienza personale.

In un caso simile in un condominio da me amministrato da circa 20 anni, di circa 60 unità immobiliari e soli 20 posti auto, si è stilata un'apposita regolamentazione interna sull'utilizzo di spazi condominiali.

La regolamentazione venne approvata in assemblea, per poter accedere alla turnazione annuale.

Tale regolamentazione, accessoria al regolamento condominiale, tra le altre cose conteneva una condizione essenziale per poter far richiesta al posto: essere in regola con tutte le quote condominiali emesse dall'Amministratore alla data del sorteggio.

Vi posso assicurare che al momento del sorteggio, caso alquanto raro nei Condomini medio grandi, erano presenti il 100% dei Condomini, e caso ancor più raro, in quel condominio non esistevano quasi le morosità.

Un'ultima osservazione da fare è che ogni condomino, a prescindere dal valore millesimale rappresentato dalla propria unità immobiliare, ha uguale diritto degli altri; il godimento delle parti comuni infatti è uguale per tutti.

11.3 Animali in condominio

La nuova normativa sul condominio, legge 220.2012 ha introdotto, tra le altre cose, delle disposizioni riguardanti i nostri amici a quattro zampe (cani, gatti, ecc.) e altri animali domestici (volatili); aspetti della vita condominiale mai trattata in precedenza ed oggetto di numerose liti in condominio.

Infatti non poche sono le liti finite in tribunale negli anni precedenti, e che hanno portato a tensioni nella compagine condominiale.

L'art. 1138 del codice civile stabilisce che il regolamento condominiale non può vietare di tenere animali domestici.

Condominio Zero Problemi

Questo cosa significa?

Significa che anche se il regolamento condominiale (sia di natura "assembleare", sia di natura "contrattuale") prevede delle limitazioni sulla presenza di animali all'interno del condominio o addirittura ne vieta la presenza, di fatto è superato in quelle parti in cui si parla di divieti, vista la nullità sopravvenuta della clausola che ne impone il divieto.

Questo però non significa che il proprietario di quel determinato animale non sia responsabile del comportamento tenuto dallo stesso, o che non sia tenuto ad evitare che questo disturbi il riposo delle persone.

Infatti latrati, miagolii e rumori vari non sono consentiti negli orari notturni, e se si dovessero verificare si potrebbe ricorrere sempre al Tribunale per richiedere l'allontanamento dell'animale che disturba.

In aiuto della norma è intervenuta **un'ordinanza del Ministro della Salute del 06.08.2013** che prevede che sia necessario:

1. usare il guinzaglio durante la conduzione dell'animale nei luoghi aperti al pubblico;
2. portare con loro una museruola.

Per quanto riguarda l'uso dell'ascensore, questo non può essere vietato all'animale ad eccezione che non ci sia un divieto nel regolamento del condominio.

Si precisa che sono consentiti solo gli animali domestici e non animali selvatici o rettili di varia natura, che potrebbero essere pericolosi per le persone.

11.4 Il Fondo Cassa condominiale

Molto spesso ci veniamo a trovare di fronte a situazioni di deficienza di cassa nella gestione ordinaria di un condominio, e in questi casi molti Amministratori fanno richiesta della costituzione di un “Fondo Cassa”.

Vediamo cosa è giuridicamente il fondo cassa, o fondo di riserva o di accantonamento che dir si voglia; vediamo anche se questa è un’operazione che l’Amministratore di condominio può legittimamente richiedere.

Per fondo cassa si intende una certa somma di denaro messa a disposizione dal condominio all’Amministratore per far fronte a determinate spese.

Innanzitutto c’è subito da precisare che la costituzione di un fondo cassa, inteso come accantonamento di somme senza alcuna finalità specifica e senza limiti di durata temporale, così come è inteso e conosciuto comunemente dalla maggior parte dei Condomini, che è messo a disposizione dell’Amministratore di condominio per generiche urgenze o per la cosiddetta “elasticità di cassa”, è un fondo totalmente illegale.

Infatti, in base a diverse sentenze, “l’assemblea di condominio non può decidere di accantonare denaro per esigenze indeterminate o indeterminabili”, effettuando una sorta di “versamenti al buio da parte dei Condomini”.

Condominio Zero Problemi

Un fondo cassa per essere validamente costituito da parte di un condominio deve prevedere, con specifica delibera da parte dell'assemblea condominiale, che l'accantonamento disposto abbia una destinazione ben precisa, in modo che l'Amministratore la rispetti scrupolosamente.

Inoltre i fondi cassa ordinari non possono mai avere durata superiore all'annualità della gestione, ma possono essere rinnovati dall'assemblea di anno in anno.

Pertanto diffidate dell'Amministratore che vi chiede la costituzione di un fondo cassa indeterminato e perenne, al solo fine di gestire meglio la cronica mancanza di liquidità della cassa condominiale.

La mancanza di liquidità nella maggior parte dei casi è dovuta ad una cattiva gestione dell'Amministratore (mancato recupero dei crediti condominiali, preventivo di spesa inadeguato, ecc.).

Se il condominio accetta di costituire un fondo cassa senza una specifica finalità e a tempo indeterminato, oltre ad effettuare un atto illegale, finanzia i morosi e li invita a continuare a non pagare.

Qualche parola va spesa anche per i cosiddetti *fondi di accantonamento programmatici*, che spesso alcuni Condomini "virtuosi" propongono di costituire per poter affrontare difficoltà future o per eseguire futuri lavori.

L'esempio classico è quello di mettere da parte qualche denaro ogni mese, per futuri lavori da deliberare non si sa quando, o per questa o quella causa in corso di cui non si sa come vada a finire,

o ancora per fondi integrativi di spese già deliberate e molto generiche.

Anche questi sono totalmente illegittimi.

Discorso a parte bisogna fare per il *Fondo Speciale* da costituire per i lavori di manutenzione straordinaria, che è obbligatorio ai sensi della legge 220/2012.

Questo fondo può essere un *fondo unico* con accantonamento dell'intera somma preventivata per i lavori già deliberati, oppure un *fondo graduale*, in base ai diversi stati di avanzamento dei lavori.

Tale fondo avrà una sua durata, pari a quella dei lavori per i quali è stato costituito.

11.5 Il Supercondominio

L'istituto del Supercondominio è una figura creata per risolvere delle questioni non direttamente previste dal codice civile e introdotte dalla legge 220.2012.

La nuova normativa non definisce il Supercondominio, ma ne descrive le varie tipologie e ne individua le norme ad esso applicabili.

Il Supercondominio è una fattispecie legale, come la definisce la sentenza di Cassazione n. 19939/2012.

Condominio Zero Problemi

Potremmo quindi definire il Supercondominio come “una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti Condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale”, che hanno in comune alcuni servizi che sono tra di loro collegati.

Ne sono un esempio gli impianti di riscaldamento o condizionamento, i viali, il cortile, i posti auto comuni, le zone verdi, il servizio di custodia, la guardiola del portiere comune, la piscina, l'impianto fognario, ecc.

Quindi il dato essenziale per vedere se siamo in presenza di un Supercondominio è quello di verificare se esiste un collegamento tra più edifici per una particolare situazione.

Ai fini della costituzione del Supercondominio non è pertanto necessario alcuna manifestazione di volontà da parte di nessuno, ma è necessario che sussistano solo alcune condizioni specifiche.

L'art. 67 delle disp. att. C.C prevede che quando i Condomini sono più di sessanta, ognuno dei Condomini **deve** nominare un suo *rappresentante*.

Si tratta di una delega imposta dalla legge, per ragioni di semplificazione del processo di convocazione e formazione della volontà collegiale di Condomini complessi.

La designazione del rappresentante dell'edificio è da ritenere, di regola, a tempo indeterminato.

Solo il rappresentante potrà partecipare e votare nell'assemblea del Supercondominio:

Condominio Zero Problemi

- per la nomina dell'Amministratore;
- per l'approvazione delle spese ordinarie (preventivo e consuntivo di gestione relativo a tutte le spese comuni).

Al Supercondominio si applicano in toto le norme sul condominio, pertanto avrà una sua denominazione, un proprio indirizzo e un suo codice fiscale.

Inoltre l'Amministratore dovrà aprire un conto corrente intestato al Supercondominio, sul quale far transitare tutte le somme ricevute o pagate per conto del medesimo.

Non ci sono norme che vietino all'Amministratore del Supercondominio di essere anche l'Amministratore di uno o più dei Condomini facenti parte del Supercondominio medesimo.

Legittimato ad impugnare le delibere dell'assemblea del rappresentante dei Condomini è ogni singolo condomino, con le modalità e le tempistiche classiche previste dal codice civile per il condominio.

Invece l'Amministratore del singolo condominio non può impugnare le delibere prese dall'assemblea dei rappresentanti e non può neanche agire in giudizio nei confronti del supercondominio.

L'art. 61 delle disp. Att. C.C. prevede lo scioglimento del Supercondominio nel caso in cui un edificio, o più edifici, è divisibile in parti autonome.

11.6 La delega nel condominio

Una delle procedure che l'Amministratore di condominio effettua prima dell'inizio di una qualsiasi assemblea condominiale, unitamente alla registrazione dei Condomini che intervengono di persona, è la registrazione dei partecipanti a mezzo delega.

La *delega* è lo strumento in base al quale un condomino, che è impossibilitato ad intervenire ad una determinata Assemblea condominiale, partecipa indirettamente attraverso una persona da lui delegata, definito *delegato*.

Il delegato può essere chiunque, sia un altro Condomino sia un estraneo al condominio.

L'unico che non può essere delegato, dopo l'entrata in vigore della legge 220/2012, è l'Amministratore.

La delega deve essere necessariamente in forma scritta.

L'unica limitazione prevista dal legislatore è che il delegato, nei Condomini con più di 20 Condomini, non può rappresentare più di 1/5 dei Condomini e di 1/5 del valore dell'edificio.

Quindi il delegato non può rappresentare più del 20% dei Condomini e il 20% del valore dei millesimi.

Condominio Zero Problemi

Le eventuali disposizioni del regolamento di condominio, sia di natura contrattuale che assembleare, non possono aumentare questa disposizione normativa, essendo una norma inderogabile, ma la possono invece rendere più restrittiva (limitando ancora il numero di deleghe e il valore rappresentativo).

Se il condominio è minore di 20 Condomini non ci sono limiti per le deleghe.

Faccio degli esempi pratici per chiarire la questione.

Prendiamo ad esempio un condominio costituito da 25 Condomini.

Un delegato per non violare la normativa, oltre ai suoi millesimi se è un Condomino, deve rientrare in una delle seguenti situazioni:

- o disporre di n. 5 deleghe (20% del numero dei Condomini) che non superino i 200,00 millesimi;
- o 4 deleghe che superano i 200 millesimi, ad es. 220,40 millesimi;
- o 6 o più deleghe che non raggiungano i 200 millesimi, ad es. 195,80 millesimi.

Pertanto per esserci violazione devono essere superate entrambe le condizioni previste dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione del cod. civ., la sola violazione di una non è sufficiente.

Conclusioni

Come conclusione non posso far altro che riprendere quanto già illustrato più volte nel corso del libro, e cioè evidenziare che la scelta del professionista a cui affidare il ruolo di Amministratore del Tuo condominio va fatta con ponderazione; è necessario affidarsi a persone o società che si occupano esclusivamente di amministrazioni condominiali, e non a chiunque.

Magari questi possono essere anche grandi professionisti nel loro lavoro principale, anche se in verità un buon professionista non cerca lavoro in attività diverse dalla propria, ma in ogni caso, essendo dopolavoristi, in ambito condominiale possono avere dei limiti oggettivi nella gestione di alcuni aspetti specifici, e di

Condominio Zero Problemi

determinate procedure condominiali, che non sono per loro familiari.

Avendo avuto la pazienza di leggere il mio scritto ed essendo arrivato alla fine del libro, sicuramente qualcuna delle mie osservazioni, frutto di ben ventiquattro anni di carriera, ti avrà fatto vedere in modo diverso il complesso mondo del condominio.

Se così è stato, il Tuo modo di vedere le questioni condominiali sarà un po' diverso da quello di prima, e potrai così contribuire a trasformare il condominio in cui abiti da una fonte inesauribile di problemi ad un luogo piacevole in cui vivere.

Sei pronto, pertanto, per trasformare le stagnanti problematiche condominiali in cui probabilmente ti trovi, attraverso il protocollo “condominio Zero Problemi”, in un condominio con Zero Pensieri.

Grazie ancora per la tua pazienza nella lettura!

Battista Praino

Condominio Zero Problemi

Condominio Zero Problemi

www.condominiozeroproblemi.it
studio@condominiozeroproblemi.it
Corso Trieste, 87 - Roma
tel. 06.8601837 – cell.392.9625081