

RUBRICA A CURA DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

Il ruolo (sempre più delicato) dell'amministratore di condominio

Figura fondamentale per il corretto funzionamento della "società condominiale": è consigliabile affidarsi a un professionista del settore, in quanto questo garantisce una maggiore competenza e professionalità

In Italia, l'amministratore di condominio è la persona fisica o giuridica che, su nomina dell'assemblea condominiale, svolge le funzioni di amministrazione del condominio. La normativa italiana, individua i requisiti che l'amministratore di condominio deve avere.

Possono essere amministratori di condominio:

- le persone fisiche che hanno conseguito un diploma ed iscritte in un albo professionale (Collegio Geometri e Geometri laureati), tenuto da un'associazione di categoria rappresentativa a livello nazionale, tra le cui attività siano ricomprese quelle di amministrazione di condominio;
- le società iscritte nel registro delle imprese, con oggetto sociale costituito dalla gestione di condomini.

I compiti dell'amministratore sono elencati all'art. 1130 del Codice Civile e tra i più importanti possiamo trovare:

- convocare e presiedere l'assemblea condominiale;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea;
- riscuotere i contributi condominiali;



- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti;

- curare la tenuta del registro condominiale. L'amministratore, in caso di lavori



L'amministratore, in caso di lavori di manutenzione, si sostituisce completamente ai condomini e di conseguenza assume tutte le responsabilità dei committenti

di manutenzione, si sostituisce completamente alla committenza (ovvero ai condomini) e di conseguenza assume tutte le responsabilità dei committenti.

In caso di lavori di manutenzione a parti di edificio comuni e/o degli impianti tecnologici delle aree comuni, l'amministratore, verifica la regolarità contributiva e fiscale delle imprese incaricate e verifica se le maestranze abbiano le competenze idonee a svolgere le mansioni per cui sono state incaricate. Lo stesso verifica inoltre il rispetto delle norme sulla sicurezza negli ambiti di lavoro.

È compito dell'amministratore tenere l'edificio sempre efficiente sia sotto l'aspetto manutentivo dell'involucro edilizio sia sotto l'aspetto impiantistico. Infatti verifica periodicamente che gli impianti siano funzionanti e che allo stesso tempo siano al passo con la normativa in continua evoluzione.

Nel caso in cui dalle verifiche periodiche emergessero delle criticità sul funzionamento di qualche impianto (ad es. l'impianto di ascensore), l'amministrazione ha il compito di avvisare tempestivamente i condomini ed organizzare di con-

seguenza il ripristino del corretto funzionamento incaricando ditte specializzate.

I vantaggi di incaricare un professionista, come ad esempio un Geometra, per la gestione del condominio sono molteplici:

- il professionista è in grado di svolgere i compiti dell'amministratore in modo efficiente e conformemente alla legge;
- il professionista ha le competenze necessarie per risolvere i problemi che possono presentarsi in un condominio;
- il professionista è in grado di garantire una maggiore trasparenza nella gestione del condominio.

In conclusione, l'amministratore di condominio è una figura fondamentale per il corretto funzionamento della "società condominiale".

L'incarico di amministratore può essere affidato a qualsiasi persona che soddisfi i requisiti previsti dalla legge, ma è sempre consigliabile affidarlo a un professionista del settore, in quanto questo garantisce una maggiore competenza e professionalità.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova