

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO, TUTTE LE NOVITÀ

## Come scegliere l'amministratore

**APE CONFEDILIZIA**

Chi si occupa dell'immobile deve essere in regola con le più recenti norme della riforma che ha modificato la legge del codice civile in materia

**E**ssere costretti a pagare due volte i lavori effettuati nel proprio condominio perché l'amministratore dopo aver riscosso le quote dai condomini non ha provveduto a pagare l'impresa; ignorare l'esistenza di cause nelle quali è coinvolto il condominio perché l'amministratore non ha informato l'assemblea e trovarsi a dovere fare i conti con una sentenza di condanna al pagamento di spese legali ingenti, scoprire che il proprio amministratore ha pagato con i soldi del condominio debiti di altri condomini da lui amministrati o non ha adempiuto agli obblighi fiscali gravanti sul condominio: sono situazioni nelle quali molti condomini vengono frequentemente a trovarsi loro malgrado per il comportamento scorretto o poco professionale del loro amministratore.

Questi inconvenienti possono essere evitati o comunque limitati avendo l'accortezza di scegliere un amministratore di cui sia accertata l'onestà sul mercato e che sia in regola con le più recenti norme dettate con la riforma del condominio che ha modificato la normativa del codice civile in materia condominiale.

La legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha profondamente modificato la normativa in materia



**Vincenzo Nasini**  
Presidente Confedilizia Ligure, responsabile Coordinamento condominiale di Confedilizia e presidente Centri Studi Coram e Gesticond

**L'avvocato Nasini interviene a Forlì**  
Il convegno aperto alla città oggi pomeriggio

L'avvocato Vincenzo Nasini, presidente Confedilizia Ligure, responsabile coordinamento condominiale di Confedilizia e presidente centri studi Coram e Gesticond interviene oggi in un incontro aperto alla città su "L'assemblea di condominio". Il convegno è organizzato da Ape Confedilizia nell'ambito del corso di formazione iniziale per amministratori di condominio e si tiene nella sala convegni della sede della Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì in corso Garibaldi 45 dalle 15 alle 19.

L'evento rientra nel corso che l'associazione sta svolgendo con l'obiettivo di fornire le conoscenze di base, necessarie a coloro che intendono svolgere la professione di amministratore di condominio, ai professionisti in materia condominiale e di gestione di immobili con un corpo docente composto da professionisti e tecnici appartenenti ai coordinamenti legale, fiscale, tributario, tecnico di Confedilizia e nel Corso di formazione periodica per amministratori di condominio che già svolgono l'attività.

condominiale mentre dal 9 ottobre 2014 è entrato in vigore un decreto, attuativo del disposto dell'art. 71 bis disp.att. c.c., che regola in modo analitico e rigoroso i requisiti che l'amministratore deve possedere per potere amministrare un condominio. Tra questi requisiti vi è quello di non

essere stato condannato per reati gravi specificati dalla norma, non essere interdetti o inabilitati e aver maturato una competenza specifica nell'amministrazione condominiale e nella sicurezza degli edifici. In particolare, è richiesta all'amministratore (ad eccezione di colui che amministra solo il pro-

prio condominio) la frequenza di due tipologie di corsi di formazione: un corso di formazione iniziale di settantadue ore per chi ha cominciato l'attività ex novo dal 18 giugno 2013 e di un corso di formazione periodica o di aggiornamento di quindici ore a partire dal 9 ottobre 2014 e con cadenza annuale per tutti, su materie e con modalità previste dal già citato Decreto ministeriale n.140/2014.

Il 'nuovo' amministratore inoltre deve adempiere ad obblighi specifici, come l'apertura di un conto corrente nel quale far confluire tutti i contributi pagati dai condomini e col quale effettuare tutte le spese, fornire il rendiconto della gestione, mettere a disposizione lo stato dei pagamenti, far conoscere ai condomini eventuali liti in corso, adempiere agli obblighi fiscali del condominio, essere trasparente sui propri compensi che devono essere indicati analiticamente al momento della nomina o del rinnovo a pena di nullità della delibera. La violazione di questi obblighi può comportare anche la revoca giudiziale dell'amministratore inadempiente anche su ricorso di un solo condomino.

Ma come fa, il cittadino, a scegliere un

amministratore in regola con i requisiti di legge soprattutto per quanto riguarda la formazione?

Fermo restando che l'assemblea deve richiedere allo stesso candidato amministratore al momento della nomina informative in ordine all'attività formativa da lui svolta, il condomino può rivolgersi ad Ape-Confedilizia, che, con le sue 200 sedi in Italia, prevede direttamente, o in collaborazione con Gesticond, l'associazione di amministratori aderente a Confedilizia, a formare e valutare gli amministratori che saranno poi destinati a gestire i condomini associati all'Ape.

Ape-Confedilizia infatti, come da norma, designa un responsabile scientifico che organizza didatticamente i corsi scegliendo altresì sotto la propria responsabilità formatori forniti dei requisiti previsti dalla legge e vigila sui requisiti degli amministratori, compiendo quanto necessario per migliorarne costantemente la professionalità.

**Vincenzo Nasini - Presidente Confedilizia Ligure, responsabile Coordinamento condominiale di Confedilizia e presidente Centri Studi Coram e Gesticond**



Mirco Bresciani (Gesticond) con Carlo Caselli (Ape Confedilizia)

**La violazione degli obblighi può comportare anche la revoca giudiziale dell'amministratore inadempiente e basta il ricorso di un solo condomino**