

## COME SCEGLIERE L'AMMINISTRATORE



"Neighborhoods II", dipinto dell'artista americana Maria Cavacos, 74 anni

IL CONDOMINIO  
IN BUONE MANI

ISABELLA FAGGIANO

MEGLIO un professionista o un dopo-lavorista? E ancora, una persona interna o esterna al condominio? Qualunque sia la scelta finale, il dubbio è sempre lo stesso: sarà un buon amministratore? Facile rispondere dopo averlo visto all'opera, difficile procedere alla nomina senza conoscerne la serietà.

Ma l'amministratore ideale, secondo l'Aduc, l'Associazione per i diritti degli utenti e dei consumatori, esiste. Basta saperlo scegliere. Per questo ha realizzato un e-book dal titolo "L'amministratore di condominio": una guida pratica per tutti quei condomini che, in vista del nuovo anno, sono alle prese con la nomina di chi dovrà guidare gli "affari" del palazzo.

È una novità, perché sfogliando le pagine di centinaia di testi normativi non si troverà nemmeno una riga che disciplini la figura dell'amministratore condominiale. Ma quali so-

## Guida in un e-book: «Meglio un esterno che il vicino di casa»

no i requisiti necessari per poter esercitare questa attività? «La risposta è tanto semplice quanto spiazzante» spiega l'autore dell'e-book, l'avvocato Alessandro Gallucci «per gestire uno o più condomini è sufficiente aver compiuto la maggiore età. Non è necessario alcun

esame abilitativo, nessun periodo di praticantato, né un diploma di scuola media inferiore o superiore». Fino a non molto tempo fa, infatti, il ruolo di amministrazione era affidato a rotazione agli abitanti dello stabile, a prescindere dalla carriera scolastica o professionale.

Oggi, però, qualcosa sta cambiando: ci si affida sempre più spesso a persone esterne. E qui arrivano i "problemi". È giusto fidarsi di un "estraneo"? «Certamente» dice Gallucci «l'impegno richiesto è multidisciplinare e spesso un esterno ha più competenze specifiche di un qualunque abitante del palazzo. In ogni caso, per scegliere la persona giusta, si può cominciare osservando le qualità personali» suggerisce l'avvocato «un buon amministratore dev'essere in grado di capire le persone che ha di fronte. Dev'essere onesto e disponibile».

Un buon test per capire se è una persona "trasparente" è se esprime l'intenzione di aprire un conto corrente dedicato al condominio: «Così» dice Gallucci «avrà già dimostrato di voler garantire un controllo accessibile a tutti del denaro in entrata e in uscita. Poi, meglio orientarsi verso un amministratore iscritto ad un'associazione, che abbia uno studio dove svolge questa

## Le regole d'oro

**1** Preferire una persona **esterna al condominio**, meglio se iscritta a un'associazione di amministratori condominiali

**2** Non esistono **requisiti di legge** che stabiliscano le caratteristiche dell'amministratore

**3** Se l'amministratore ha uno **studio dedicato** all'attività può essere garanzia di serietà

**4** Verificare **quanti condomini** amministra

**5** Doti personali: dev'essere un buon mediatore, capace di capire le persone che ha di fronte, onesto, **disponibile e trasparente**

**6** Al momento del preventivo, e prima di procedere alla nomina ufficiale, controllare che il compenso richiesto comprenda non solo il **lavoro ordinario** ma anche quello **straordinario**. Così si evitano sorprese

## I segnali: ecco quando l'amministratore non lavora bene

**1** Se assegna lavori condominiali a ditte di sua conoscenza **senza un appalto trasparente**

**2** Se non paga in tempo **fornitori o bollette**

**3** Se non riscuote i soldi per le bollette da tutti i condomini nei tempi stabiliti o se è **più permissivo** con qualcuno

**4** Se non esegue le **delibere assembleari**

attività. Anche il numero di condomini che amministra o ha amministrato può essere una garanzia. Ma la cosa più importante in assoluto è che sia un bravo mediatore».

Che nei condomini la mediazione sia una necessità all'ordine del giorno è un dato di fatto: secondo le statistiche del ministero della Giustizia sarebbero oltre un milione le cause civili pendenti in Italia relative alle liti condominiali, oltre il 50% del totale delle procedure. Molte di queste potrebbero essere risolte con una stretta di mano, proprio grazie al supporto di un amministratore condominiale. «Anche se la mediazione non è tra i compiti che gli spettano di dovere» dice Gallucci «è preferibile scegliere un amministratore che sia disponibile a discutere con i condomini di eventuali problemi. I rumori sono al primo posto tra le cause di litigio: dall'inquinamento del piano superiore che va avanti e indietro per la casa indossando scarpe con il tacco, al condòmino che guarda la tv a volume altissimo, anche di notte. Poi, si discute per i posti auto: c'è sempre qualcuno che non rispetta le assegnazioni. E ancora, c'è chi accetta la presenza di animali, chi non riesce affatto a tollerarla».

E qual è il prezzo giusto da pagare per la sua attività? Non esistono dei tariffari di riferimento, per questo è sempre meglio esaminare più di un preventivo per scegliere quello più conveniente. Ma attenzione, perché un risparmio eccessivo può celare degli inganni. «Al momento del preventivo, e prima di procedere alla nomina ufficiale» precisa l'autore dell'e-book «controllare che il prezzo richiesto comprenda non solo il lavoro ordinario ma anche quello straordinario. Così da evitare che il compenso richiesto possa essere gonfiato in corso d'opera».

Ma il lavoro non finisce qui: una volta effettuata la scelta e nominato ufficialmente il nuovo amministratore di condominio, sarà sempre meglio controllare se lavora correttamente. «Non fidarsi se assegna incarichi a ditte di sua conoscenza senza un appalto trasparente» suggerisce l'avvocato «se non salda ogni spesa in tempo o se non riscuote i soldi per le bollette con puntualità. E soprattutto» conclude Gallucci «quando si hanno fondati sospetti che stia sottraendo del denaro o arrecando danni al condominio è necessario convocare un'assemblea straordinaria e procedere alla revoca del mandato. In fretta, prima che i danni sia irreparabili».

isabella\_faggiano@hotmail.com  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**1 mln** **1° posto**  
le cause civili pendenti in Italia relative alle liti condominiali: sono il 50% del totale  
il rumore  
È il motivo per cui si discute di più, seguono posti auto e animali

## ATTENTI AL PORTAFOGLIO

di MARCO SABELLA - risparmio@ilsecoloxix.it

## TEMPI DI RECESSIONE: SOFFRONO LE AZIONI

Vorrei sapere come inciderà nel 2012 il rallentamento economico sul rendimento dei miei risparmi.

ANNALISA V. e-mail

I dati di dicembre confermano che purtroppo l'Italia è molto vicina a una recessione. La recessione - ricordiamolo - è definita tecnicamente come una contrazione del prodotto interno lordo (Pil) che si manifesta per due trimestri consecutivi. L'evento recessivo del 2012, tuttavia, non dovrebbe essere né troppo lungo, né troppo profondo. Le previsioni della Bce stimano un calo del Pil dello 0,5% sull'insieme dei Paesi aderenti all'euro, un valore che in Italia potrebbe essere un po' più elevato a causa degli effetti della manovra varata dal governo. La recessione, di per sé,

non pesa direttamente sul risparmio accumulato ma influenza in modo significativo le prospettive di rendimento delle diverse classi di investimento. Particolarmente colpito da una recessione, di solito, è il capitale collocato in azioni, perché la contrazione dell'attività economica provoca una diminuzione dei profitti delle società quotate.

## SBALZI DI INTERESSE TRA ITALIA ED EUROPA

Se nel 2012 i tassi di interesse diminuiranno per quale motivo non ci sono segnali di un calo dei rendimenti dei titoli di Stato?

VALERIO M. e-mail

Quasi tutti gli operatori prevedono che entro la primavera la Bce deciderà un nuovo taglio al costo del denaro, che passerà nei Paesi che aderiscono

all'euro dall'1% attuale allo 0,75% o più probabilmente allo 0,5%. Tassi di interesse così bassi costituiscono un evento eccezionale per tutti i paesi europei e danno la misura della gravità della crisi in atto e delle difficoltà di rifinanziamento del debito degli stati e delle famiglie. Va anche detto che i tassi europei all'1% rappresentano oggi una soglia piuttosto elevata, visto che in Gran Bretagna il costo del denaro è già da mesi allo 0,5% e negli Usa è addirittura allo 0,25%. In genere a un abbassamento dei tassi di riferimento della banca centrale corrisponde una diminuzione dei tassi di interesse di breve termine. Cala di poco, invece, il rendimento dei titoli di Stato italiani perché in questo caso la cedola più elevata rappresenta un premio che il mercato richiede per sottoscrivere un'attività finanziaria che nessuno considera a rischio zero.

## I TASSI DEI BOT E QUELLI DEI BTP

Nell'ultima asta dei Bot i rendimenti sono scesi, mentre le cedole dei Btp rimangono molto alte. In quale delle due tipologie mi conviene investire?

FRANCO B. e-mail

Nel collocamento di mercoledì 28 dicembre i Bot a sei mesi hanno pressoché dimezzato il rendimento, passando dal 6,5% di circa di novembre al 3,21%. Il giorno successivo, invece, l'asta dei Btp a dieci anni ha confermato una cedola vicina al 7%, mentre i titoli a tre anni sono stati collocati al 5,6%, con una riduzione del 2,27% rispetto all'emissione precedente. Questi rendimenti, sebbene molto alti e onerosissimi per lo Stato, che deve pagare gli interessi, sono tuttavia il segnale di un ritorno alla normalità. E' nor-



Questa rubrica è firmata ogni lunedì da esperti di Borsa. Oggi tocca a Marco Sabella, giornalista

## SCRIVERE A: RISPARMIO

Il Secolo XIX - piazza Piccapietra 21  
16121 Ge - fax. 010 5388426

il tasso di inflazione, oggi al 3,3%.

## NESSUN SEGNALE DI ALTA INFLAZIONE

Esiste il rischio di una nuova corsa dei prezzi nel 2012?

ANDREA F. e-mail

L'inflazione in Italia ha toccato punte del 3,4% nel 2011 ma non ci sono segnali di una nuova fiammata del costo della vita all'orizzonte. Al contrario la Bce, che tra le priorità del suo mandato ha l'obbligo di sorvegliare l'andamento dei prezzi, prevede che quest'anno il costo della vita salirà a un tasso inferiore al 2%. In Italia le cose potrebbero andare un po' peggio, sia a causa del caro-carburanti (effetto dell'aumento delle accise) sia per l'aumento dell'Iva che verrà in gran parte scaricato sui prezzi finali al consumo.

## [+] COME CONTATTARE GLI ESPERTI

lunedì  
**ATTENTI AL PORTAFOGLIO**  
risparmio@ilsecoloxix.it

martedì  
**TAX CORNER**  
taxcorner@libero.it

mercoledì  
**LA CASELLA DELLA SANITÀ**  
salute@ilsecoloxix.it

giovedì  
**À QUATTRO ZAMPE**  
animali@ilsecoloxix.it

venerdì  
**PREVIDENZA FACILE**  
previdenza@ilsecoloxix.it

sabato  
**L'AVVOCATO DI FAMIGLIA**  
giovannacomand@fastwebnet.it

domenica  
**BIMBI IN FORMA**  
pediatri@ilsecoloxix.it