RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

DIRITTO

di ANTONIO AZZARETTO

Mandato per amministrazione di condominio

I diversi compiti affidati all'amministratore di condominio.

Il mandato per amministrazione di condominio è finalizzato a descrivere i diversi compiti affidati dalle leggi in vigore alla figura legale denominata " *amministratore di condominio* ", così come a concordare un valore economico da corrispondere ai professionisti nominati per svolgere le funzioni di amministratore.
Per questo motivo, di seguito si descrivono le aree di competenza che comprendono il mandato di amministrazione del condominio.

Norme in vigore per la redazione del mandato di amministrazione - I compiti e i doveri affidati dalla legge alla figura legale denominata con il termine " *amministratore di condominio* " sono descritti principalmente negli artt. 1129 e 1130 C.C.
In particolare, l'art. 1129 C.C., al terz'ultimo comma dispone: " *L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta* ".

Si possono nominare più amministratori di condominio - Al fine di migliorare la qualità della gestione amministrativa e tecnica del condominio, si possono nominare più amministratori specializzati in campi diversi.
In questo caso il potere di rappresentanza nei confronti dei terzi spetta a tutti (Cassazione 24.12.1994, n. 11155). Se però gli incarichi sono specifici, questo potere si presume limitato al relativo servizio della parte comune.
È opportuno, pertanto, indicare all'atto della nomina, in modo chiaro e dettagliato, i rispettivi poteri di ciascun amministratore nominato.

Rappresentanza legale e controllo dell'organizzazione e dei servizi di gestione condominiale - È necessario nominare un rappresentante legale, ossia una persona fisica che risponde a nome e per conto del condominio nei confronti della legge e dei terzi.
Questo soggetto deve anche avere la capacità di gestire la cassa e pagare le fatture, rispettando uno scadenziario sulla base delle risorse finanziarie disponibili.
Inoltre, avere capacità di comunicazione, di negoziazione e di conciliazione tali per poter essere punto di riferimento delle comunità residenziali di cui assume la carica di rappresentante legale.
Infine, essere il soggetto di riferimento per ciò che riguarda i servizi comuni e il controllo dei dipendenti e dei fornitori.

Gestione della contabilità e scelta dei fornitori - È necessario delegare un ragioniere, o uno studio di commercialisti, oppure un consorzio, per la gestione della contabilità, la redazione del rendiconto, la convocazione dell'assemblea, l'invio del verbale, e la condivisione dei bollettini o dei MAV.
Il soggetto incaricato si deve occupare della riconciliazione dell'estratto conto bancario con il registro della contabilità.
Infine, deve occuparsi di scegliere i fornitori per conto del condominio e risolvere i conflitti di interesse che altrimenti sarebbero in capo all'unico amministratore nominato.
Si tratta, pertanto, di un lavoro di controllo indiretto, diverso da quello di rappresentante legale/gestore organizzativo, che garantisce la comunità residenziale per ciò che riguarda la corretta gestione finanziaria, la suddivisione delle spese conforme alla legge e al regolamento di condominio in vigore, la trasparenza nella scelta dei fornitori del condominio.

Riproduzione vietata - mercoledì 12 maggio 2021