



Miglior Prezzo: Amministratori di Condominio in Umbria - Richiedi la Migliore Offerta Perugia

Abiti in un condominio e devi scegliere un amministratore?

Sei per legge sottoposto a scegliere un Amministratore di condominio?

Riempi il form sottostante e ti metteremo in contatto con i migliori Amministratori di Condominio della Tua zona. Avrai un preventivo in 24 ore!!!!!!

L'amministratore di condominio deve essere nominato quando in un condominio vi sono più di quattro condomini. Viene eletto dall'assemblea condominiale. La nomina dell'**amministratore di condominio** fatta dal costruttore - venditore di un edificio, anche se inserita nel rogito, è nulla.

L'**amministratore di condominio** può essere revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza richiesta per la nomina; la revoca può avvenire in qualsiasi momento anche senza motivo alcuno, spettando però, secondo diversi giuristi, il compenso che avrebbe dovuto percepire durante tutto il periodo, soprattutto se viene revocato per colpa non sua prima della scadenza del mandato.

Ma l'amministratore può inoltre essere revocato anche dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino:

- a) quando, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, che esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (u. c. articolo 1131);
- b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;
- c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Per la revoca è competente il Tribunale ove ha sede il condominio, che, sentito l'amministratore, provvede in Camera di Consiglio. Contro il provvedimento del Tribunale, l'amministratore può fare ricorso secondo l'art.64 delle disposizioni di attuazione entro 10 giorni dalla notifica.

La durata dell'incarico di amministratore di condominio è di un anno, scaduto il quale può essere confermato o sostituito, con le maggioranze indicate, ed in ogni caso non decade automaticamente, fino a quando non verrà nominato legalmente un successore.

La retribuzione di un amministratore di condominio in mancanza di decisioni in tal senso dell'assemblea si basa su tariffe professionali indicate da Collegi e Associazioni. Se passerà la nuova proposta di legge, i compensi si applicheranno a tariffario.

Che cosa fa un amministratore di condominio?

- 1) esegue le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplina l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuote i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione

Le attribuzioni dell'amministratore, di carattere essenzialmente esecutivo, sono definite dall'art.1130 c.c.; ad esse devono aggiungersi quelli eventualmente attribuiti dal regolamento di condominio, dall'assemblea, da leggi speciali e dalle norme generali del diritto.

Esecuzione delle delibere. L'amministratore deve dar corso alle delibere prese dall'assemblea e curare l'osservanza del regolamento di condominio, operare con la diligenza del mandatario, e non potrà applicare deliberazioni, contrarie alle leggi e all'ordine pubblico.

Riscuotere i contributi ed erogare le spese. L'amministratore è inoltre un organo finanziario nel senso che deve riscuotere le quote di spese condominiali ed impiegarle per il buon funzionamento del condominio, deve redigere il rendiconto consuntivo, facendolo approvare dall'assemblea unitamente al preventivo con la relativa ripartizione delle spese

Oltre a quanto previsto per la manutenzione ordinaria, l'**Amministratore di condominio** deve provvedere a tutto quanto concerne la manutenzione straordinaria ed imprevedibile in termini di realizzazione e pagamenti. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere espressamente autorizzato dall'assemblea a meno che le opere non rivestano il carattere di urgenza.

Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni. L'amministratore ha il dovere di tutelare gli interessi del condominio sia nei confronti dei singoli condomini che nei confronti dei terzi.

Rendere il conto della sua gestione. L'amministratore ha l'obbligo di relazionare annualmente l'Assemblea per tutto ciò che concerne la gestione contabile indicando le entrate, le uscite, la situazione patrimoniale e la ripartizione delle spese tra i condomini.

Responsabilità civili. Oltre ai compiti indicati nell'art.1130 del c.c., ve ne sono altri di carattere tecnico- amministrativo, comuni agli amministratori di società, riguardando le norme sui dipendenti, quelle sui contributi da versare ad INPS ed INAIL, quella sulla sicurezza degli ascensori.

Responsabilità penali. Ma in quanto **responsabile del condominio**, sull'amministratore gravano anche responsabilità più pesanti: alludiamo a quelle penali. Possono essere ricondotte a due specie: quelle di volontà e quelle di omissione. Sono volontari tutti quei reati commessi con dolo. In particolare le violazioni di domicilio, all'esercizio arbitrario delle proprie ragioni (sospensione dei servizi perché il condominio non paga), e così via. Si è di fronte invece ai reati di omissione qualora per negligenza, non si mettono in atto tutte quelle misure di sicurezza richieste dalla legislazione o imposte dalla tecnica più progredita e da ciò derivano lesioni o anche la morte. Si allude ai comicioni caduti, ad ascensori precipitati, a caldaie scoppiate ed a corti circuiti e incendi. Va raccomandata in tali campi la massima diligenza anche se ciò costasse la disubbidienza alle delibere assembleari, che spesso sono in contrasto con la legge penale; è meglio, infatti, non essere riconfermati amministratori che sentirsi sulla coscienza la vita o la menomazioni di una persona. Una buona polizza assicurativa può alleviare il danno civile, ma non

annulla il fatto e soprattutto non solleva dalla conseguente condanna penale.

Come scegliere un amministratore di condominio?

L'amministratore corretto si riconosce dalla serietà della sua gestione:

Non impone la sua volontà nelle assemblee di condominio e nelle decisioni importanti.

Alla scadenza del suo mandato si rimette in gioco e chiede ai condomini una riconferma esplicita. (Amministratori poco seri, la voce "riconferma amministratore" che di solito viene posta all'ordine del giorno nella convocazione, non la discutono nemmeno, la saltano completamente, dandola per scontata).

Accetta preventivi lavori portati dai condomini. (Gli amministratori poco seri e con tendenze tangenziali, di solito non accettano preventivi lavori portati dai condomini e sai quale è la scusa? "Ma non conosco quella ditta, non ci ho mai lavorato insieme, non mi fido di affidare lavori a ditte con le quali non ho mai lavorato, la responsabilità dei lavori è mia, preferisco lavorare con ditte di mia fiducia"). Un comportamento simile dovrebbe farti venire la puzza sotto il naso.

Si fa pagare, non sottopagare.

Non tollera ritardi nei pagamenti delle rate spese condominiali.

Apri un conto corrente intestato al condominio e dà il rendiconto della sua gestione in modo chiaro e trasparente.

Controllare i dati del condominio, ossia i dati anagrafici, i riferimenti bancari.

Controllare i dati delle singole gestioni contabili, ovvero quali sono le gestioni in corso, le rateizzazioni, le scadenze delle singole rate.

Visualizzare i documenti contabili inerenti al condominio (esempio Bilanci, riparti di spesa, Situazioni contabili ecc.).

Visualizzare i fornitori specifici del condominio.

Visualizzare gli impianti tecnologici del condominio (esempio ascensori ecc.).

Visualizzare gli interventi e le scadenze in corso nel condominio.

Controllare se ci sono avvisi da parte dell'amministratore e quali sono le prossime rate in scadenza.

Inserire dati nella bacheca condominiale.

Consultare il proprio estratto conto, le rate pagate, insolute, etc.

Consultare i dati della propria unità immobiliare (tabelle millesimali, ecc.).

Modificare i propri dati anagrafici che verranno così trasmessi via E-mail.

Richiedere la modifica della propria password.

Riempi il form sottostante e ti metteremo in contatto con i migliori Amministratori di Condominio della Tua zona. Avrai un preventivo in 24 ore!!!!!!!

-