

“...per una trasparente ed efficiente gestione del Condominio...”

# Dalla parte dei condòmini

**Le spese condominiali, costituiscono una parte consistente delle uscite di cassa delle famiglie. In un momento congiunturale così difficile come quello che stiamo vivendo, è importante razionalizzare i costi al fine di ridurre gli sprechi. Da alcune indagini di settore, si evince che le spese condominiali a carico dei proprietari, possono essere abbattute fino al 20% se solo vengono apportati dei semplici ed adeguati accorgimenti nella gestione delle amministrazioni.**

E' in questa logica che si inserisce l'analisi svolta da questo breve articolo: suscitare un comportamento consapevole e proattivo di ciascun condòmino, porta gli stessi amministratori a svolgere il loro mandato in un clima di reciproca fiducia e trasparenza.

Di seguito, pochi semplici suggerimenti che ogni condòmino può mettere in atto per agire in modo positivo, favorendo una gestione trasparente ed efficiente del Condominio salvaguardando gli interessi di tutti.

E' un diritto del proprietario dell'immobile, visualizzare le proprie quote condominiali versate su un conto corrente del Condominio.

Alla fine dell'anno, l'amministratore è tenuto alla redazione del bilancio consuntivo per rendere conto della sua attività.

Il confronto tra il bilancio preventivo e quello consuntivo permettere di esprimere alcune considerazioni sulla gestione: uno scostamento eccessivo tra il preventivo e il consuntivo denota una previsione errata in sede di bilancio preventivo o l'amministratore ha agito oltre i limiti dell'autorizzazione concessa, con probabile responsabilità se le uscite non erano necessarie ed urgenti.

E' diritto di tutti i proprietari, conoscere i dati dei condòmini morosi attraverso il monitoraggio degli incassi. L'amministratore ha il dovere di recuperare le quote non versate entro pochi mesi dalla scadenza.

Il condòmino presente all'assemblea, ha il diritto di annullare le delibere viziate (quindi impugnare) entro trenta giorni dall'assemblea. Lo stesso diritto può essere esercitato dal condòmino che non ha parteci-

pato all'assemblea, entro lo stesso termine di 30 giorni dalla notifica della delibera. I condòmini hanno

che consulenti e fornitori dei Condomini indichino in modo dettagliato nella fattura i riferimenti esatti dell'attività svolta (nelle fatture deve essere riportata l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la data e la descrizione tecnica).

E' importante inoltre definire in mo-

do esatto le aree di competenza del Condominio per distinguerle da quelle del Super Condominio e da quelle del Comune. Tutti i condòmini di ogni singolo Condominio sono anche condòmini del Super Condominio con diritto di partecipare alle assemblee del Comprensorio.

Quanto deciso nell'assemblea condominiale secondo l'ordine del giorno, costituisce ciò che poi l'amministratore è tenuto ad eseguire per assolvere ai suoi obblighi di mandatario. Sono i singoli proprietari i mandanti, l'amministratore è un mandatario. E' utile inoltre redigere i verbali dell'assemblea in modo dettagliato, completo e rispondente a quanto effettivamente deliberato. L'amministratore è legittimato a stipulare contratti di ordinaria amministrazione, per l'amministrazione straordinaria occorre l'approvazione dell'assemblea.

**Pierluigi Dima**



diritto a visionare in ogni momento lo richiedano, i documenti contabili del Condominio, nonché a ricevere l'invio degli stessi (bilancio consuntivo-preventivo e riparti) con congruo anticipo rispetto all'assemblea. Questo lasso di tempo consente ai condòmini di analizzare i dati contabili ed eventualmente discuterne in assemblea. La Cassazione, in ben tre sentenze, ha affermato la necessità di rendere "intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita".

E' un diritto dei condòmini, ottenere da parte dell'amministratore un'offerta scritta con l'indicazione preventiva dei suoi compensi e delle attività che si impegna a svolgere.

Tutti i condòmini possono proporre nuovi fornitori.

Gli amministratori non dovrebbero imporre i propri.

Al fine di verificare i pagamenti e avere le garanzie per prestazioni eseguite su beni condominiali, è utile