

Conclusioni e nuove prospettive all'orizzonte per il "professionista" della gestione immobiliare.

## Uno al mese

### 4

di Maurizio VOI

L'analisi di questi ultimi tre mesi sulle competenze necessarie in capo al professionista per la gestione del patrimonio immobiliare, ritengo abbia evidenziato una criticità tra la realtà quotidiana della gestione e i principi di diritto elaborati dai giudici che appaiono non tener conto dell'evoluzione dei tempi e dei problemi.

Ma l'incremento dei compiti c'è, aumentano ogni giorno e come evidenziava la Cassazione nell'importante arresto del 2006 sulla possibilità che una società di capitali può essere nominata amministratore di condominio, questi richiedono specialisti per i diversi rami, quindi competenze, aggiornamenti, responsabilità.

Non prendere coscienza e irrigidirsi non volendo riconoscere che l'amministratore immobiliare è un vero professionista e mantenerlo nell'ambito "ibrido" è ormai anacronistico.

Ultimamente si è rinnovato l'interesse sulla figura professionale, complice la proposta di legge sulla riforma della figura dell'amministratore e dove appare che la laurea e l'iscrizione in un elenco tenuto dal Ministero delle imprese e del made in Italy, possa essere risolutivo della professionalità.

Preoccupa però l'idea di introdurre un sistema di controllo rigoroso sulla gestione condominiale perché il sottotitolo è che del professionista non bisogna fidarsi.

Spunta così anche la figura del revisore contabile condominiale e nel web corre l'indiscrezione dell'obbligo di sottoporre i rendiconti a severi controlli.

A parte l'ovvietà sul: "chi paga" vista la sempre crescente difficoltà di corrispondere gli oneri condominiali per i servizi correnti, l'art. 1130bis c.c. prevede la figura del revisore contabile condominiale e la nomina di un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo.

Se l'assemblea non vi provvede vuol dire che si fida del professionista che ha incaricato.

Ma se proprio si vuole tutelare al massimo il consumatore condomino è dall'amministratore che dovrebbe partire la proposta, magari nel contratto di amministrazione, di accettare l'incarico se l'assemblea nomina un revisore contabile, ovvero un consiglio di condominio che dovrà attestare che i dati contabili e, specialmente, le uscite di cassa, corrispondono a quanto riportato in bilancio con le fatture di riferimento.

Non inizierebbe così quella che si preannuncia come la "caccia alle streghe" ma un'attestazione della professionalità e fiducia nell'amministratore immobiliare.

Avv. Maurizio VOI