

Autori: Fabrizio Visca

Copyright © 2013 - **GESTIONE IMMOBILIARE S.R.L.S. divisione Academy**

Email: info@gestioneimmobiliaresrl.com

Sito Web: www.gestioneimmobiliaresrl.com

Per un contatto diretto con gli autori scrivi a redazione@gestioneimmobiliaresrl.com

tutti i diritti riservati

Questo Ebook è protetto da Copyright. Contiene un codice personale criptato al fine di un riconoscimento dell'acquirente in caso di pirateria, distribuzione online, p2p. Tutti i diritti sono riservati a norma di legge. Nessuna parte di questo libro può essere riprodotta con alcun mezzo senza l'autorizzazione scritta. È espressamente vietato trasmettere ad altri il presente testo, né in formato cartaceo né elettronico, né per denaro né a titolo gratuito.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo e-book, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di distribuzione.

Copertina, progetto grafico e impaginazione: Fabrizio Visca

Questa guida nasce con l'obiettivo di fornire alcune informazioni basilari sulla gestione condominiale e più diffusamente su quella che è la figura dell'amministratore di condominio circa i suoi doveri e i suoi compiti.

Non tutti sanno, infatti, quale è il ruolo esatto dell'amministratore all'interno di un condominio, quali sono di preciso i suoi compiti e soprattutto quali sono le sue responsabilità nell'espletamento del suo incarico.

A differenza di altri paesi europei decisamente più evoluti nella gestione di un immobile, in Italia molti vivono ancora con l'idea di questa figura professionale come di una persona a se in costante conflitto con il condominio che amministra e spesso fonte di incomprensioni gestionali.

Tutt'ora vive in condominio il luogo comune che l'amministratore sia un non professionista e molte volte non è raro sentire commenti del tipo "tanto uno vale l'altro".

Una guida che non si pone dalla parte dell'amministratore ma vuole porsi dal lato del condòmino esonerandosi quindi dal voler essere una guida tecnica e

completa ma piuttosto una puntuale descrizione degli elementi essenziali dell'attività di facile consultazione per l'utente finale. Vuole portare a conoscenza il vero ruolo di questa figura dando ai condòmini stessi gli strumenti e gli elementi oggettivi necessari per comprendere appieno questa attività e forse anche il perché di alcune scelte e comportamenti attuati dall'amministratore stesso.

Il sistema normativo, e da ultimo quello politico, hanno tentato di apportare una boccata di rinnovamento con la Legge 220/2012 meglio conosciuta come "Riforma del condominio" in vigore dal 18 Giugno 2013 dimenticando però di regolare, e ancor di più, inquadrare la figura dell'amministratore di condominio in qualche albo professionale.

Una dimenticanza purtroppo fatale per il sistema di gestione immobiliare principalmente per due ragioni:

- si è lasciato ampio spazio all'ingresso nel settore di amministratori non sempre competenti o preparati e il più delle volte improvvisati;
- è rimasto immutato il livello di qualità del servizio percepito, strettamente connesso al punto precedente, oltre ad una perdita di fiducia nel sistema delle offerte del servizio di gestione amministrativa.

Questa guida quindi esaminerà le reali competenze dell'amministratore attraverso una chiara illustrazione sulla natura del concetto di condominio passando attraverso quelle che sono le responsabilità civili e penali dell'amministratore e concludendo con i concetti di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla gestione di un contratto di locazione in condominio.

Un ulteriore pretesa sarà quella di fare luce sul tariffario del servizio in modo da avere un quadro sintetico di quelle che sono le voci ricorrenti ravvisabili in una offerta professionale introducendo anche il discorso contabile (principi di redazione del rendiconto condominiale) sviluppato in forma dettagliata in una seconda guida a disposizione dell'utente.

Ultimi due argomenti riguardano i nuovi strumenti di gestione del patrimonio immobiliare adottati da Gestione Immobiliare S.r.l.s. al fine di offrire un servizio globale e completo nella gestione del proprio immobile e il nuovo servizio *tailor made* a disposizione dei condòmini: il GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO e lo SPORTELLLO DEL CONDOMINO.

Chiude la guida una breve presentazione della Società Gestione Immobiliare S.r.l.s. e i relativi servizi offerti strutturati in funzione della tipologia di domanda oltre all'introduzione al primo corso in Italia pensato per i condòmini cui questa guida funge da supporto cartaceo degli argomenti trattati.

La guida è stata scritta pensando ai condòmini quindi si è cercato di utilizzare termini comprensibili a tutti senza perdere i tecnicismi propri dell'attività e soprattutto è stato scritto senza perdere di vista il vero obiettivo: avvicinare quanto più possibile condòmini e amministratori per un binomio vincente in ottica di efficientamento gestionale e tecnico.

VISCA FABRIZIO
Amministratore unico
Gestione Immobiliare S.r.l.s.