



**Scegliere l'amministratore di  
condominio:**

**come fare?**



**1**

**La struttura  
dello Studio  
selezionato**

**2**

**Formazione  
professionale**

**3**

**Rc  
Professionale**

**7**

**Servizi  
complementari**

**7 SUGGERIMENTI**

**6**

**Presenza in  
Condomino**

**4**

**Numero di unità  
immobiliari  
amministrate**

**5**

**Compenso medio  
per unità  
immobiliari**

# GUIDA ALLA SCELTA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

## I MIEI 7 SUGGERIMENTI UTILI

*Perché è importante la scelta dell'amministratore di Condominio?*

*È vero che "tutti sono uguali" e non ci sono differenze tra un amministratore e l'altro?*

Se credi sia indifferente scegliere a chi affidare la gestione del tuo Condominio l'unica motivazione determinante sarà quella del prezzo finale: questo ti porterà a scegliere semplicemente il preventivo più basso, credendo sia la scelta più giusta. Ben presto, però, determinate situazioni potrebbero farti accorgere che affidarsi esclusivamente al costo non sia stata la scelta giusta.

La domanda fondamentale, per capire il valore della presenza di un buon amministratore di condominio, è una sola: **quanto vale davvero la tua tranquillità quando sei a casa?**

**La presente guida nasce con l'obiettivo di fornirti suggerimenti utili per valutare la scelta del tuo prossimo amministratore di condominio.**

Per comprendere pienamente quello a cui mi riferisco, credo sia utile fare un minimo di chiarezza sul ruolo dell'amministratore di condominio al giorno d'oggi:

la professione di amministratore di condominio è *radicalmente cambiata* rispetto all'ultimo decennio: sono aumentati gli adempimenti a cui far fronte, si è trasformato il modo di lavorare e di comunicare con le persone, con i fornitori ed i Condòmini. Tutto è amplificato e richiede grande velocità di azione e risposte concrete.

Nella grande maggioranza dei casi si percepisce ancora l'amministratore come colui che "deve fare i conteggi e indicare le spese di ogni Condòmino".

Rispetto a questo, è importante sapere che nel 2020 questa figura professionale oltre alla contabilità deve adempiere ad una moltitudine di lavori e scadenze, con grandi responsabilità a proprio carico.

Se non all'altezza o inserito in un contesto sbagliato, un amministratore di Condominio non idoneo, insieme a una serie di eventi connessi, può davvero minare la tua serenità e il tuo benessere quando trascorri il tempo in casa, con i tuoi cari e la tua famiglia.

***Sei sicuro che valga la pena risparmiare pochi euro all'anno scegliendo un professionista improvvisato, se il rischio è quello di non essere al sicuro tra le mura della tua stessa casa?***

Se sei convinto che in fondo, una gestione ordinata e precisa e dei conteggi (un valore comunque importante) sia sufficiente e che tutti gli studi professionali si equivalgano in questo (e pertanto sceglierai inevitabilmente facendoti influenzare solo dal prezzo finale) puoi tranquillamente interrompere qui la tua lettura: non è mio obiettivo convincerti del contrario o farti cambiare idea.

Ti auguro buona fortuna, sei alla ricerca di un nuovo amministratore, ma probabilmente il mio studio non può aiutarti e io non sono la scelta giusta per il tuo condominio.

**Se invece credi che la scelta dell'amministratore sia fondamentale per il tuo benessere in Condominio, ti invito a proseguire nella lettura e raccogliere i miei suggerimenti.**

***Di cosa devi tenere conto per una scelta corretta e ponderata?***

## **1 La struttura dello Studio selezionato**

Oggi sono ancora tanti i colleghi che non sono organizzati nello svolgere questa professione, lavorando da soli e considerando questo lavoro un ripiego.

Credimi, farlo da solo oggi è *impensabile*. Significa affidarsi unicamente ad una sola persona. Pensa cosa succederebbe se questo soggetto, per un qualsiasi motivo, non potrebbe essere presente in studio o nei Condomini: tutto sarebbe improvvisamente fermo (compreso il tuo Condominio), senza soluzioni a eventuali problemi, senza nuove direttive, idee, opportunità.

Chiedi come è organizzato il tuo candidato, che orari d'ufficio effettua, come gestisce le telefonate, le mail, le richieste di intervento; cerca di capire se alla base c'è una struttura organizzata o se vive d'improvvisazione.

Ora chiediti: ***quella struttura fa davvero al mio e nostro caso?***

## **2 Formazione professionale**

Oltre al corso iniziale di formazione (minimo 72 ore) ogni anno è obbligatorio effettuare l'aggiornamento professionale, conforme al D.M. n. 140/14 (minimo 15 ore).

***Assicurati che il candidato da te scelto o selezionato sia in possesso dell'attestato di formazione annuale.***

## **3 Rc Professionale**

La sottoscrizione di una adeguata polizza professionale potrà metterti al sicuro da eventuali mancanze o errori di gestione: ***chiedi gli estremi della polizza in atto. È tuo diritto.***

## 4 Numero di unità immobiliari amministrare

Sapere quanti Condomini sono amministrati vuol dire non avere le informazioni necessarie né importanti di uno studio di amministrazione.

Mi spiego meglio: gestire 30 Condomini da 15 unità immobiliari o 10 Condomini da 70 unità immobiliari non è la stessa cosa. Ecco perché ***il mio consiglio è quello di informarsi circa le unità immobiliari gestite (e non riguardo al numero di Condomini) proprio perché ci saranno Condomini composti da molte unità immobiliari e Condomini invece più piccoli.***

È importante ***capire anche se il candidato ha mandati in essere da più gestioni*** (ovvero da più anni): potrebbe essere un elemento utile ***per avere la conferma che ti stai affidando ad una persona che gode della fiducia continua di un determinato numero di persone.***

## 5 Compenso medio per unità immobiliari

Diffida da preventivi troppo bassi: al giorno d'oggi, come dicevo, è impensabile amministrare un Condominio a 50 / 60 Euro ad unità immobiliare. Ricorda: il risparmio non è mai guadagno.

## 6 Presenza in Condominio

Non dimenticare di farti alcune domande.

***È casuale o programmata? Il candidato che stai selezionando ritiene importante questo aspetto? Come si organizza in merito? Ci sono incontri durante l'anno?*** Chiedilo! È importante che l'amministratore (o un suo delegato) sia presente fisicamente nel Condominio durante il periodo di gestione, non solamente in caso di problemi o lavori straordinari. A proposito: ***durante i lavori straordinari garantisce la presenza?***

## **7 Servizi complementari**

Togliersi alcuni dubbi è fondamentale: il candidato che hai scelto **utilizza altri servizi complementari per una migliore gestione amministrativa e una migliore comunicazione con i Condòmini** (bacheca elettronica, app, sito internet)? Ha mai preso in considerazione l'esecuzione di **altre attività supplementari** (installazione defibrillatore, organizzazione di eventi o serate tematiche...)?

**La risposta a questi 7 quesiti dovrebbe agevolarti nella scelta per il tuo prossimo Amministratore di Condominio.**

Ovviamente se sei giunto alla lettura del documento fino a questo punto non ti resta che metterti in contatto con 2A AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI e richiedere un preventivo di spesa su misura per il Tuo Condominio.

Su misura, hai letto bene, poiché ogni fabbricato è diverso dall'altro e le esigenze di chi lo abita sono diverse.

Prima di redigere il preventivo sarà molto importante per me ed il mio staff poter fare una chiacchierata con te e altri Condomini e poter visionare lo stabile, al fine di redigere un documento corretto e funzionale alle vostre esigenze e a quelle del tuo condominio.

**2A AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI... benessere per il tuo Condominio.**

*Lorenzo Allocca*



2A Amministrazioni Condominiali

**Dove siamo:** Cornaredo, Via Brera 20/C

**Contattaci:** 02 400 725 76 - [info.2aamministrazioni@gmail.com](mailto:info.2aamministrazioni@gmail.com)

**[WWW.2AAMMINISTRAZIONICONDOMINIALI.COM](http://WWW.2AAMMINISTRAZIONICONDOMINIALI.COM)**

