

CONSIGLI E CONSIGLIERI

Ci permettiamo di portare avanti un argomento magari ritenuto di non primaria importanza ma che ormai nel bene e nel male ha assunto un rilievo non indifferente. E' il Consiglio di Condominio che abitualmente è di raccordo tra amministratore e il resto del Condominio. Nella nostra esperienza abbiamo imparato che il benessere e l'armonia all'interno dello stabile è sempre frutto della capacità dell'Amministratore unita però sempre alla volontà degli stessi condomini di cooperare insieme per attenuare le divergenze e seguire una linea univoca. Ovviamente questo è da considerarsi una mera utopia!! Raramente ci si trova la strada spianata e ogni volta i problemi son i più disparati e, lasciateci dire, spesso i più futili.

E' a questo livello che a nostro avviso si inserisce il ruolo dei Consiglieri. In base al secondo comma dell'art.1130 bis del codice civile il Consiglio di Condominio è considerato un organo di raccordo che può essere nominato dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti con 500/1000 e si compone di un certo numero di condomini che di solito sono tre per edifici con almeno 12 unità immobiliari (generalmente si usa avere un consigliere per ogni scala, il cosiddetto caposcala). Analizziamo ora da molto vicino le molteplici e possibili sue funzioni:

Innanzitutto, come già detto, può essere la vera e propria corda di raccordo tra i condomini e l'amministratore o anche tra i condomini e l'assemblea stessa, nel senso che ha la possibilità di filtrare tutte le esigenze, le tante proposte e input e anche le lamentele dei condomini e degli inquilini nella scala o nello stabile intero e sottoporle così agli organi canonici e soprattutto all'Amministratore nei cui confronti assume a volte una funzione di controllo e di stimolo.

Il Consiglio può addirittura collaborare con lo stesso Amministratore, coadiuvandolo nell'esecuzione delle sue molteplici funzioni e problemi: basta pensare alla preparazione di un capitolato di appalto o analizzare i vari preventivi di spesa per tali appalti, senza comunque dimenticare che la scelta finale spetta solo e soltanto all'Assemblea e a nessun altro.

Da non dimenticare la funzione consultiva di tale organo: consigliare cioè l'amministratore sulle possibili scelte per il Condominio. In quest'ultimo caso però il regolamento potrebbe, rifacendosi al diritto amministrativo, prevedere pareri facoltativi e pareri obbligatori.

I primi sono i pareri che l'amministratore è libero o meno di chiedere e, una volta chiesti, di eseguirli oppure di non farlo. I pareri obbligatori invece sono quelli che devono essere chiesti ma che possono anche non essere seguiti. Inutile ricordare che tale formale carica di consigliere è un titolo fatto "per il bene" del condominio dove lo stesso "consigliere" vive e ovviamente non è previsto alcun compenso.

Come abbiamo visto quindi sono molteplici le cose che possono aiutare l'Amministratore nel suo lavoro, eppure molto spesso questo non avviene. Ecco infatti anche alcune note negative a cui abbiamo assistito. Capita infatti che questo ruolo venga frainteso e che alcuni possano credere di sostituire l'Amministratore o addirittura la stessa Assemblea. Teniamo a precisare e ricordare a costo di diventare monotoni e ripetitivi che **OGNI DECISIONE SPETTA ALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI** ed è sempre per questo che la partecipazione di ognuno non andrebbe presa alla leggera (questo per evitare lamentele del tipo "ma noi non eravamo d'accordo" o anche "...quelli fanno i padroni del Condominio").

Inoltre l'essere eccessivamente pressanti (e lasciateci dire a volte troppo) non serve ad altro che ad intralciare l'operato dell'Amministratore che non sentendosi libero di operare rischia di rallentare eccessivamente ogni cosa (lavori o preventivi) con il rischio di ripercussioni e critiche sul suo operato. Bisogna sempre tenere a mente che quello dell'Amministratore è un mandato che si basa principalmente sulla fiducia incondizionata che si ha nei suoi confronti e sulla sua enorme capacità gestionale in ogni ambito del Condominio (dopotutto siete stati voi stessi a votarlo).

Lasciateci dire che non è pratica corretta ad esempio seguire pedissequamente l'Amministratore ad ogni singolo sopralluogo anche per piccoli preventivi con il rischio di rendere ogni cosa più lenta. L'utilità del Consiglio in questi casi è, una volta raccolte le informazioni e magari i prezzi nel caso di preventivi coadiuvare l'Amministratore nel ragionamento sui prezzi stessi e, cosa ancora più utile, magari diffondere per lui maggiori informazioni a tutti i Condomini.

Aiutare e non ostacolare. Monitorare e non sopraffare. Proporre e non opporre. Stimolare e non abbattere.

Vediamo di provare a far girare bene gli ingranaggi del Condominio!!