

AVV. PAOLO ALVIGINI

PADOVA

ESSERE PROFESSIONISTA

Il mondo delle libere professioni ha trovato nuova regolamentazione in due distinti e recenti provvedimenti: il primo denominato “*Disposizioni in materia di professioni non organizzate*” approvato definitivamente dal Senato della Repubblica in data 15 Novembre 2012 e divenuto la L. 14/1/2013 n. 4, ed il secondo formato dal D.P.R. 7 Agosto 2012 n. 137 denominato “*Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali*”.

Tale complesso di novelle modifica sostanzialmente l’impianto originariamente dato dal legislatore alla materia nell’ambito del Codice Civile, segnatamente con gli artt. 2229 e segg., nel titolo III dedicato al lavoro autonomo, all’interno del libro V.

Rimane tuttavia la discriminante formata proprio dall’art. 2229 c.c. primo comma per la quale è la legge a determinare le professioni intellettuali per l’esercizio delle quali si rende necessaria l’iscrizione in appositi albi od elenchi.

Si conferma dunque una suddivisione in due categorie delle c.d. professioni intellettuali, nella prima vanno annoverate quelle per le quali la legge emana una specifica legge regolatrice, nella seconda quelle che sono sottoposte alla più generale normativa per le “*professioni non organizzate*”.

Invero la stessa definizione di professione intellettuale sembra non valere esattamente in egual modo per le due fattispecie appena ricordate.

Infatti, mentre per le professioni ordinistiche l’art. 1 afferma: “*per professione regolamentata si intende l’attività, o l’insieme delle attività, riservate per espressa disposizione di legge o non riservate, il cui esercizio è consentito solo a seguito d’iscrizione in ordini o collegi subordinatamente al possesso di qualifiche professionali o all’accertamento delle specifiche professionalità*”, per le altre, l’art. 1 n. 2 della L. n. 4/2013 fornisce la definizione di professione quale: “*attività anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente o prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell’art. 2229 del Codice Civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative*”.

Sembra dunque che il concetto di professione intellettuale venga riservato solo (o prevalentemente) a quelle ordinistiche, mentre quelle cd. “*non organizzate*” subiscono una sorta di collocazione a latere delle prime in

ragione della prestazione di opere e/o di servizi da parte del professionista, ancorché sia comunque prevalente anche in esse il lavoro intellettuale.

L'art. 33 della Costituzione della Repubblica Italiana al n. 5 prevede: *“è prescritto un esame di Stato per l'ammissione ai vari ordini e gradi di scuola e per la conclusione di essi e per l'abilitazione all'esercizio professionale”*.

Orbene: mentre tutte le leggi speciali che reggono le professioni ordinistiche prevedono espressamente il superamento di un esame di Stato, per le professioni non organizzate, invece, tale preclusione è omessa tra i requisiti che l'art. 5 lettera E prevede quali necessari per la partecipazione alle associazioni a carattere professionale che possono essere costituite tra i professionisti cd. non organizzati.

Tali associazioni hanno natura privatistica, sono fondate su base volontaria e non hanno vincolo di rappresentanza esclusiva della categoria, avendo come scopo quello di valorizzare le competenze degli associati e di garantire il rispetto delle regole deontologiche.

Mentre gli Ordini (per i professionisti laureati) ed i Collegi (per i professionisti diplomati) costituiscono enti di diritto pubblico e l'esercizio della professione è subordinato all'iscrizione in uno degli albi relativi.

Compiti precipui degli Ordini e dei Collegi sono quelli della tenuta degli albi, del rispetto delle norme deontologiche e del parere di congruità sulle parcelle.

Il primo, la tenuta dell'albo, è forse il più complesso, articolandosi nella verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'iscrizione del professionista e nella conseguente delibera, nel periodico controllo della permanenza di tali condizioni e nei provvedimenti di cancellazione.

Quanto alla deontologia, le regole ad essa relative vengono accolte in un vero e proprio codice deontologico di cui ciascuna professione regolamentata si dota e nell'amministrazione della giustizia cd. domestica che mira a sanzionare le scorrettezze dei comportamenti degli iscritti.

Permane, anche dopo l'abrogazione delle tariffe professionali, il potere dell'ente pubblico di esprimere il proprio parere circa la congruità del compenso richiesto dal professionista.

Ciò non di meno alcune caratteristiche sembrano dover rimanere in comune, non ravvisandosi ragione per non definire anche le professioni non organizzate quali intellettuali, vuoi per il tenore delle norme anzi richiamate, vuoi per quello di cui all'art. 2229 c.c. che sembra operare un discrimine all'interno di un'unica categoria, quella appunto delle professioni intellettuali, tra professioni regolamentate e professioni non regolamentate.

Di talché i principi enunciati dal Codice Civile nelle disposizioni susseguenti all'art. 2229 debbono aversi per pienamente operanti nell'ambito di tutte le professioni intellettuali indistintamente.

Il **professionista**, ossia colui che esercita una professione intellettuale, ogni qualvolta riceve ed accetta un incarico professionale stipula con il proprio cliente il cd. "**contratto di clientela**", ossia un contratto di diritto privato d'opera intellettuale.

Evidentemente, il professionista intellettuale tale può definirsi allorché vi è prevalenza dell'attività intellettuale rispetto a quella materiale o strumentale nell'adempimento del mandato.

Le caratteristiche del contratto d'opera intellettuale oltre a prevedere, appunto, l'impiego dell'intelligenza, della cultura e della scienza del professionista in misura prevalente, contemplan anche la discrezionalità del prestatore d'opera nell'esecuzione della prestazione stessa, nel senso che le modalità attuative dell'incarico ricevuto rimangono nella disponibilità e scelta del professionista.

L'attività posta in essere dal professionista è definita come obbligazione di mezzi e non di risultato, sia pure con quelle attenuazioni che, per le professioni cd. tecniche sono emerse da ultimo nella giurisprudenza e nella dottrina con riferimento al risultato voluto dal committente.

Obbligazione di mezzi sta a significare che il prestatore d'opera è tenuto ad impegnare nell'adempimento dell'incarico le proprie migliori conoscenze e tutti i mezzi di cui dispone, ma non è vincolato, quanto alla sua responsabilità e al diritto al compenso all'ottenimento di un determinato risultato.

Emerge altresì che è facoltà del professionista l'accettare o meno l'incarico, e prudenza vuole che vengano accettati unicamente gli incarichi che lo stesso è in grado di svolgere con completezza.

La legge non prevede una forma predeterminata per la stipula del contratto d'opera intellettuale, ragione per la quale si deve ritenere che essa è libera e, per l'effetto, può essere anche solamente verbale.

È buona norma tuttavia, quanto meno nei casi dubbi o potenzialmente complessi, farsi rilasciare un mandato scritto con la specificazione dell'ambito dell'incarico conferito.

Il contratto d'opera intellettuale può essere sciolto dal cliente mediante recesso senza obbligo di giustificazione o di giusta causa, tanto che l'art. 2237 c.c. prevede tale diritto del cliente ed il suo obbligo al rimborso al professionista delle spese sostenute ad al pagamento del compenso per l'opera svolta sino a quel momento.

Tuttavia, fermo restando che la revoca dell'amministratore di condominio può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea (art. 1129 c.c. XI comma), laddove tale revoca sia priva di giusta causa, ed intervenga prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà diritto alla tutela risarcitoria ex art. 1725 c.c. I comma.

Si veda anche l'art. 33 della L. 81/2017.

Per contro, il professionista non è altrettanto libero nel recedere dal contratto, essendo vincolato alla giusta causa.

Per giusta causa si deve intendere quel ragionevole motivo per il quale il professionista non è posto in grado di proseguire compiutamente nell'incarico ricevuto come ad esempio nell'ipotesi in cui il cliente non gli fornisca in tempo utile o nei modi richiesti gli elementi necessari (documenti, notizie e quant'altro) per poter svolgere l'incarico; od anche valga il caso in cui il cliente non anticipi al prestatore d'opera le spese occorrenti al compimento dell'incarico o non gli corrisponda gli acconti richiesti, così come espressamente previsto dall'art. 2234 c.c.

In ogni caso il recesso del prestatore d'opera deve essere esercitato in modo da evitare pregiudizio al cliente, così si esprime il n. 3 dell'art. 2237 c.c. il che sta a significare che, pur ricorrendo la giusta causa, il professionista non potrà esercitare il diritto di recesso laddove il cliente avrebbe a subire un pregiudizio, come nell'ipotesi in cui il recesso venisse esercitato nella prossimità della scadenza di un termine.

Tra le cause che possono giustificare il recesso da parte dell'amministratore condominiale possono annoverarsi: il mancato pagamento del compenso convenuto, la mancata adozione da parte dell'assemblea di delibere necessarie, e così via.

La responsabilità del professionista è legata alle modalità di adempimento del mandato ricevuto che deve essere quella di cui all'art. 1710 c.c., ossia la "diligenza del buon padre di famiglia", e di cui all'art. 1176 secondo comma c.c., ma anche quella di cui all'art. 2236 c.c..

Diligenza del professionista sta a significare, dunque, l'impiego, nell'ambito professionale, di quelle conoscenze tecniche e scientifiche che debbono essere patrimonio naturale di chi esercita quella professione e, contemporaneamente, quella diligenza nell'attuazione concreta del mandato che consenta la sua regolare esecuzione.

In buona sostanza il professionista deve porre in essere i mezzi concettuali ed operativi che, in relazione al mandato da eseguire, appaiono idonei ad assicurare quel risultato che il committente si propone.

Nell'ambito delle professioni, tuttavia, la responsabilità del prestatore d'opera, allorché la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, viene attenuata nel senso che il prestatore d'opera non risponderà dei danni cagionati se non nel caso di dolo o colpa grave; colpa grave sta a significare la commissione di errori grossolani e non scusabili, ignoranza incompatibile con la preparazione che la professione esercitata richiede od ogni altra imprudenza e superficialità e disinteresse.

Va da sé che compete al committente l'onere di provare l'erroneità o l'inadeguatezza della prestazione professionale ricevuta, così come il danno sofferto e la relazione che corre tra le carenze poste in essere dal professionista ed il danno ricevuto.

Compete invece al professionista l'onere di fornire la prova dell'esistenza di problemi tecnici di speciale difficoltà ex art. 2236 c.c.

Può dunque affermarsi che l'errore professionale consiste nella violazione degli specifici doveri professionali inerenti all'attività svolta.

Il professionista è pertanto responsabile nei confronti dei clienti ogni qualvolta le sue prestazioni non sono espressioni di quella diligenza tecnica che è prevista dall'art. 1176 secondo comma c.c.

Come detto il professionista è tenuto all'adozione di tutti quegli strumenti tecnici che sono necessari per realizzare compiutamente il mandato ricevuto.

Ma la responsabilità può essere anche di carattere penale, anche con riferimento all'amministratore di condominio, e ciò per più occasioni:

- quando non abbia verificato l'idoneità tecnico – professionale dell'impresa cui sono stati affidati i lavori (Cass. Pen. 43500/2017; Cass. Pen. 43452/2017);
- quando non si sia attivato per impedire un evento (Cass. Pen. 39959/2009; Cass. Pen. 4676/1975; Cass. Pen. 332/1967);
- per non avere osservato le norme tecniche a tutela della sicurezza delle persone (Cass. Pen. 23/11/2015 n. 46385);
- per avere affisso nell'androne condominiale un avviso di convocazione di assemblea contenente la denuncia sporta dall'amministratore stesso verso un condomino (Cass. Pen. 8/6/1973 n. 4562);
- per non avere consegnato al suo successore i documenti del condominio (Cass. Pen. 19/9/2016 n. 38660);
- per non avere richiesto il certificato di prevenzione incendi (Cass. Pen. 11/7/2016 n. 28717)-

Solo per citare alcuni esempi.

Si tenga ben presente che l'amministratore di condominio è tale per tutti i giorni dell'anno e, quindi, anche quando si gode le meritate vacanze, ragione per la quale dovrà attrezzarsi per affrontare quelle emergenze che dovessero insorgere in quel periodo.

Ed ancora, va ricordato che le incombenze demandate all'amministratore condominiale non sono solo quelle dettagliate nel codice civile, ed in particolare agli artt. 1129, 1130 e 1131, ma sono assai più vaste e complesse, ricomprendendo tutte quelle attività che comunque sono riconosciute all'esecuzione del mandato ricevuto.

Ad esempio nel codice non si rinviene traccia dell'obbligo dell'amministratore di inoltrare il verbale agli assenti all'assemblea ma, ciò non di meno, nessuno vorrà dubitare che tale incombenza debba essere espletata ed anche con sollecitudine.

Circa il compenso da corrispondere per l'attività professionale, gioverà richiamare il Decreto del Ministero della Giustizia 20 Luglio 2012 n. 140 che si è occupato della determinazione del compenso per le professioni regolamentate, dopo che l'art. 9 del D.L. n. 1/2012 aveva statuito che: *“sono abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico”*.

L'art. 1 del citato D.M. 140/2012 prevede che la liquidazione giudiziale del compenso dei professionisti, in difetto di accordo tra le parti, debba avvenire secondo i criteri in esso contemplati.

Nulla è, per contro, previsto nella legge sulle professioni non organizzate.

Torna dunque in primo piano quanto già presente nel Codice Civile vigente, segnatamente all'art. 2233 laddove viene posto quale primo modo di determinazione del compenso proprio l'accordo tra le parti.

Il soggetto obbligato a pagare il compenso è colui che ha richiesto al professionista il compimento dell'attività, mentre è irrilevante che tale attività sia diretta a soddisfare gli interessi di un terzo.

Per l'amministratore di condominio vige il dettato di cui all'art. 1129 c.c. XIV comma: *“l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”*.

Vi è dunque una norma specifica che va osservata.

Il compenso, meglio il diritto al compenso, del prestatore d'opera intellettuale soffre la prescrizione presuntiva di cui all'art. 2956 secondo comma c.c. che prevede un termine triennale sia per il compenso dell'opera prestata che per il rimborso delle spese correlate.

Detto termine comincia a correre dal compimento della prestazione.

La presunzione di prescrizione sta a significare che, decorso il termine previsto dalla legge si presume che il creditore sia stato pagato.

Il credito del professionista gode del privilegio di cui all'art. 2751 bis secondo comma c.c. con riferimento ai privilegi sui beni mobili, il che sta a significare che le ragioni creditorie del professionista potranno essere soddisfatte solo dopo che saranno stati onorati i debiti di cui al n. 1 dell'art. 2751 bis, ma prima di quelli di cui ai nn. 2, 3, 4, 5, 5 bis e 5 ter della stessa norma.

Con il limite tuttavia del compenso relativo ai soli ultimi due anni della prestazione.

Va rimarcato come, nonostante le pur rilevanti discriminazioni già accennate tra le professioni ordinistiche e quelle non organizzate (sempre mutuando la dizione dal legislatore), rimangono in comune alcuni fondamentali principi.

Anche per i professionisti non regolamentati valgono infatti paletti comportamentali quali: il rispetto delle norme deontologiche, la tutela degli utenti, il dovere di competenza e la formazione permanente.

D'altro canto, la stessa legge 4/2013, all'art. 2 n. 7, prevede la pubblicazione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico dell'elenco delle associazioni che rispettano i requisiti previsti da tale normativa, con ciò formando un ulteriore diatesi tra associazioni ed associazioni.

Certo, la vigilanza su tal genere di aggregazioni, demandata appunto al Ministero dello Sviluppo Economico (art. 10), appare basata fondamentalmente sul rispetto di norme di autoregolamentazione, a differenza dei più rigidi controlli previsti per le professioni regolamentate alla cui vigilanza (art. 2229 c.c. secondo comma) è tenuto direttamente lo Stato (e per esso il Procuratore della Repubblica).

Comunque, è di rilevante spessore sia ai fini della tutela del cittadino sia allo scopo della qualificazione del professionista non organizzato, che siano state dettate precise regole affinché l'associazione di appartenenza possa godere dell'iscrizione dell'elenco ministeriale e perché il professionista possa esservi associato.

Il poter vantare l'iscrizione in una associazione accettata nell'elenco ministeriale costituirà allora titolo di merito per il professionista, ancorché non gli riserverà la facoltà dell'esercizio dell'attività come invece si verifica con l'iscrizione nell'albo per i professionisti regolamentati.

Non valgono pertanto per il professionista non ordinistico i precetti di cui all'art. 348 c.p. che sanzionano penalmente l'esercizio abusivo della professione.

Spetta dunque alle varie categorie di professionisti non organizzati dar vita ad associazioni che si pongano sul mercato quale garanzia della competenze, della professionalità e della serietà degli associati.

Nella L. 4/2013 assume particolare rilevanza l'assoggettamento del comportamento del professionista alle regole dettate dal Codice del Consumo (D. Lgs. 6/9/2005 n. 206), ciò in ragione di un'ampia tutela accordata al cittadino – cliente.

Non meno importante appare il richiamo all'autonomia ed all'indipendenza che debbono connotare l'esercizio della professione non organizzata anche in ipotesi di lavoro dipendente, il che rimarca viepiù il concetto di libera professione che è trasversale rispetto a tutte le categorie professionali.

Come è evidente, l'appartenenza ad una associazione costituisce fatto solo eventuale, essendo la disciplina di cui alla L. 4/2013 dettata per tutti i professionisti non organizzati.

La presenza di elementi di diritto pubblico è certamente più appariscente nella legislazione sulle professioni regolamentate, ma se ne rinviene buona traccia anche per quelle non organizzate.

Sovente, il professionista appartenente alla seconda categoria citata è destinatario diretto di precetti legislativi nei più svariati ambiti, segno che, comunque, il suo operare è in qualche modo di interesse collettivo, così da giustificare l'intervento legislativo stesso di cui alla L. 4/2013.

Le associazioni di categoria ivi previste, tuttavia, come detto, non assumono natura di ente pubblico, rimanendo confinate nell'ambito prettamente privatistico.

Tutto ciò è frutto del recepimento di oramai datate direttive europee in materia di libera circolazione dei lavoratori all'interno della Comunità Europea allo scopo di amalgamare, per quanto possibile, i requisiti richieste per l'esercizio delle varie professioni in tutti gli stati dell'Unione Europea.

Dopo questa carrellata sulle professioni in generale, è tempo di entrare più approfonditamente nello specifico tema della professione di amministratore di condominio.

Già la L. 220/2012 aveva introdotto, per l'amministratore di condominio, il concetto di professione allorché, all'art. 1129 c.c. 2° comma, era fatta menzione dei "*dati professionali*" dell'amministratore, e, all'art. 1129 c.c. 4° comma, si fa riferimento ad una "*polizza di assicurazione per la responsabilità civile e professionale*".

Ma a fugare ogni dubbio circa la qualità di professionista dell'amministratore condominiale è intervenuta, come detto, la L. 4/2013.

Successivamente, in ragione della genericità della formulazione dell'art. 71 bis. disp. att. c.c., che così si esprime:

“Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;*
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;*
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;*
- d) che non sono interdetti o inabilitati;*
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;*
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;*
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

..... omissis”

e soprattutto di quella relativa alla lettera G, attinente ai corsi di formazione iniziale e periodica, è intervenuto il D. M. 140/2014.

Ma già l'art. 71 bis disp. att. c.c. contiene una elencazione di requisiti oggettivi e soggettivi necessari per avere titolo all'esercizio della professione che, in qualche modo, avvicina la figura dell'amministratore condominiale a quella delle professioni cosiddette c.d. ordinistiche.

Il Decreto del Ministero della Giustizia 13 Agosto 2014 n. 140 ha per oggetto la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di aggiornamento.

Detta anche i contenuti delle attività che debbono formare oggetto della formazione dell'aggiornamento (art. 5) e prevede un esame finale per entrambe le tipologie di corsi.

Si tratta così di una regolamentazione peculiare per la professione di amministratore di condominio, e già tale circostanza induce a riflettere sulla

importanza sociale che ad essa viene implicitamente riconosciuta dallo Stato.

Non solo: è, come detto reso obbligatorio un esame finale e, per l'effetto, il suo superamento; ciò costituisce un unicum nell'ambito delle professioni (sia quelle ordinistiche che quelle non organizzate) poiché, se l'aggiornamento è divenuto un obbligo per tutti i professionisti iscritti agli albi, solamente per l'amministratore di condominio si rende obbligatorio sostenere positivamente un esame conclusivo.

Tale constatazione rafforza l'idea che lo Stato, pur non essendo pervenuto all'emanazione di una legge specifica per l'esercizio della professione di amministratore condominiale, abbia comunque voluto dettare regole (L. 220/2012 – art. 71 bis. disp. att. c.c., L. 4/2013, D.M. 140/2014) tali da configurare, di fatto, un cordone legislativo ad hoc i cui effetti concreti appaiono simili a quelli promananti dalle leggi speciali che governano le professioni ordinistiche.

Se a ciò si aggiunge l'interpretazione fornita dal Tribunale di Padova con la sentenza 24/3/2017 n. 818, per la quale è nulla la delibera dell'assemblea condominiale che nomina un amministratore privo dei requisiti di legge, si dovrà concludere che si è in presenza effettivamente di una fattispecie analoga a quelle dettate per le professioni ordinistiche.

Insomma: vi sono tutti gli elementi utili a fondare la convinzione per la quale questa professione è, ora, congruamente tutelata, nell'interesse precipuo del cittadino.

Chi è in regola con la precitata normativa acquisisce il diritto di esercitare la professione, e viceversa.

Essere professionista, anche per l'amministratore condominiale, sta dunque a significare l'assunzione di caratteristiche ben precise, anzitutto in tema di responsabilità che, nel caso specifico, involgono anche la sicurezza del fabbricato, così come espressamente enunciato all'art 1130 c.c. n. 6 e, quindi, delle persone che con esso vengono in qualche modo in contatto.

Sorge un dovere di competenza, ossia di conoscenza della legge e delle regole che governano il condominio e di quelle che, più ampiamente, lo coinvolgono.

L'amministratore di condominio deve essere in grado di illustrare ai propri amministrati le leggi vigenti nelle varie materie di interesse (ad esempio la mediazione di cui al D.Lgs 28/2010), affinché le deliberazioni dell'assemblea possano formarsi consapevolmente.

Di più: dovrà adoperarsi affinché i precetti legislativi vengano osservati nel condominio da lui amministrato, favorendo l'adozione di quelle misure che sono obbligatorie od anche solo opportune in qualche modo, cioè facendosi paladino di quell'interesse diffuso, sociale, che il Legislatore ha inteso tutelare.

Forse, proprio per le caratteristiche proprie dell'ente condominio, quella dell'amministratore condominiale, è una delle professioni che più si pongono a cavallo tra il pubblico ed il privato, e di questo va presa buona nota per tutto ciò che ne consegue.

Oltretutto, nella prassi, l'amministratore condominiale è chiamato a svolgere un ruolo affatto particolare ed ulteriore rispetto a quello prettamente istituzionale, atteso che è lui il destinatario naturale di ogni questione che insorge anche tra i condomini e che ben può riguardare anche aspetti del tutto personali.

Non è semplice, in questi casi, spogliarsi nella veste di mero gestore dei beni e dei servizi comuni e farsi carico anche di tutte quelle diverse problematiche che la convivenza sotto lo stesso tetto naturalmente ingenera.

Pure, ancorché senza titolo, l'amministratore funge anche da mediatore in quelle situazioni, compiendo un'opera di vero e proprio volontariato che nessuno gli conoscerà mai.

Certo, la strada da percorrere è ancora assai lunga ed irta di ostacoli, essendo che l'amministratore di condominio ha dovuto mutare geneticamente la sua natura, vuoi in ragione del cambiamento edilizio – tecnologico occorso nelle costruzioni, vuoi in ragione delle tante nuove esigenze emerse nel corso del tempo, quali: la sicurezza, la privacy, il risparmio energetico, le incombenze di natura fiscale.

Né va scordato che fino a pochi anni fa l'amministratore di condominio non veniva neppure considerato, nell'immaginario collettivo, dai più, come un professionista, di talché vanno superate le residue resistenze e diffidenze che da tante parti permangono su tale figura professionale.

Per vincere la sfida non resta che proseguire nella via di una sempre maggiore preparazione e competenza.

Ovviamente, non potrà mai pretendersi che l'amministratore di condominio sia, nel contempo, esperto di edilizia, di diritto, di fiscalità e così via, ben potendo egli avvalersi di esperti nei vari settori ma, certamente dovrà possedere quelle nozioni di base che sono imposte dalla professione esercitata.

Se il codice civile ha inserito nella materia condominiale l'art. 1133 c.c. "*provvedimenti presi dall'amministratore*" ciò sta ad indicare che, sin dal 1942, il Legislatore ha ritenuto che l'amministratore disponesse di poteri propri ed avesse titolo di intervenire, discrezionalmente, nella gestione del fabbricato.

Essere professionisti è, in buona misura, una vera e propria categoria nell'animo che investe molteplici aspetti, dall'approccio con il cliente a quello con i colleghi, con le istituzioni, con i fornitori.

Si tratta anche di sapere decidere e di decidere, sia pure nell'interesse del cliente – condominio, ben sapendo che ci sarà inevitabilmente chi condivide e chi è contrario.

Di qui le difficoltà insite nella professione di amministratore condominiale nell'essere autenticamente e lealmente terzo anche rispetto alla maggioranza che ne ha comportato la nomina.

L'aspetto deontologico diviene infine particolarmente rilevante e delicato formando la misura vera della professionalità acquisita anche come categoria e come associazione di categoria.

Le professioni vanno amate, non sono "*mestieri*", al di là del mero profitto economico che se ne può ritrarre e, per tale ragione, è importante anche essere vicini e partecipi alle e delle attività che le associazioni della categoria promuovono, siano esse culturali o sindacali, perché consentono, oltre all'arricchimento nozionistico e scientifico, anche la formazione di un sentimento di appartenenza, favoriscono gli scambi di esperienze tra gli associati ed allargano gli orizzonti di ciascuno.

Essere professionisti significa inoltre avere rispetto del proprio lavoro, perché svolto con diligenza e con coscienza e, per tale motivo, va richiesta

la giusta remunerazione che non dovrà mai essere vile proprio perché l'impegno profuso è tanto e incombenti sono le responsabilità.

Per formare un professionista occorre tempo, danaro, fatica e, possibilmente, un buon maestro dal quale apprendere i segreti dell'arte.

Alla fin fine chiunque dovrà poter distinguere il vero professionista dall'apprendista stregone di turno.

Paolo Alvigini