

**.casa**

**Professionisti.** L'evoluzione è andata di pari passo con le modifiche normative: alle competenze strettamente contabili si sono aggiunte quelle più gestionali, tecniche, energetiche e informatiche

# L'amministratore di condominio si trasforma in «building manager»

**Silvio Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

**N**on più un "semplice" amministratore di condominio, ma un vero building manager, gestore a 360 gradi ed erogatore di servizi. Un tecnico che non si limita a far quadrare i conti e rispettare decisioni assunte da altri (in primis, dall'assemblea), ma che gestisce il condominio programmando gli interventi necessari per mantenere lo stabile in buono stato, distinguendoli sulla base delle urgenze. L'amministratore moderno è anche una figura capace di gestire i gruppi con pazienza, empatia, lungimiranza e, più in generale, come prevede lo stesso Codice civile, «con la diligenza del buon padre di famiglia».

In Italia i condomini sono poco meno di un milione (sulla base delle rilevazioni da codice fiscale): moltiplicando tale numero per una media di 30 unità immobiliari presenti in ciascun condominio, si arriva a 27 milioni di unità da gestire. Il Codice civile dispone che la nomina dell'amministratore è obbligatoria soltanto negli stabili con più di 8 condomini. Quando il numero è inferiore, la gestione delle parti comuni è coordinata da proprietari-volontari, che non hanno competenze specifiche e si mettono gratuitamente a disposizione. Si può stimare che sono 340mila circa le proprietà amministrate da 41mila professionisti. Che i condomini siano più o meno di otto poco importa: la gestione non professionale è destinata a estinguersi, anche perché l'evoluz-

zione della normativa "costringe" l'amministratore a saper padroneggiare elementi di giurisprudenza, ragioneria, tecnica edile, logistica, marketing e informatica. Tra l'altro, anche per l'amministratore è scattato l'obbligo formativo (che impone almeno un corso di 72 ore l'anno e un aggiornamento annuale). Inoltre, dopo la legge di riforma del 2013, l'incarico può essere assunto non solo da un libero professionista, ma anche da una società. Formula che consente, spesso, di riunire diverse competenze all'interno di un'unica realtà professionale.

Quella che fino a ieri era una figura molto sbilanciata sugli aspetti contabili, ha dovuto compiere un salto di qualità non da poco. «D'altra parte - spiega Flavio Chiadini, segretario Casaconsum Lombardia - l'inquadramento dell'amministratore come professionista non ordinistico, a seguito della legge 4/2013, pone ormai paletti stringenti per l'esercizio della professione a tutela degli interessi di utenti e consumatori». Aggiunge Luca Bini, consigliere nazionale dei geometri e titolare di un omonimo studio: «In città e case smart, un buon amministratore deve ad esempio conoscere le possibilità che si aprono in tema di gestione efficiente del condominio. Spesso programmare la manutenzione significa sviluppare vere e proprie strategie, da eseguire secondo una scala di priorità che da una parte guarda all'allineamento alle normative e dall'altra permette considerevoli risparmi». Non a caso

sono numerose sul mercato le soluzioni software che non solo offrono sistemi contabili e gestionali, ma che creano, da un lato, delle vere e proprie reti tra l'amministratore e i suoi collaboratori-tecnici e, dall'altro, delle community tra i condomini (si veda la scheda a fianco).

La trasformazione del buon amministratore è andata di pari passo con l'evoluzione della normativa: a partire dai nuovi obblighi legati alla manutenzione e verifica degli impianti (non solo termici, ma anche elettrici o delle canne fumarie), per proseguire con la normativa legata alla sicurezza nei luoghi di lavoro, allo smaltimento dell'eternit, alle disposizioni antincendio, fino a tutta l'evoluzione sulle norme di riqualificazione energetica e sulla contabilizzazione del riscaldamento. E ancora: la corretta gestione delle situazioni di morosità.

Senza dimenticare la questione sulla privacy: il nuovo Regolamento europeo prevede che l'amministratore, in quanto responsabile del trattamento dei dati, sia obbligato a trattare le informazioni (soprattutto quelle personali e sensibili) secondo liceità, correttezza e trasparenza, introducendo regole più severe e sanzioni più pesanti per chi non si attiene alla norma. Infine, sono diversi gli adempimenti fiscali entrati in vigore, dalle regole per i recuperi dei bonus a seguito dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione (dal 2019) agli obblighi di fatturazione elettronica.



Peso: 18%

# 8

## UNITÀ IMMOBILIARI

Al di sopra di questo numero di appartamenti è obbligatoria la nomina di un amministratore. Oggi 340mila proprietà sono amministrate da 41mila professionisti



Peso:18%