

DENTRO IL CERCHIO - La Voce dei Geometri

Transizione energetica: perché serve un amministratore con competenze tecniche

24 Set 2025 ► di Matteo Parisi

*Con l'entrata in vigore, lo scorso maggio, della Direttiva EPBD IV – meglio nota come **Direttiva case green** – l'Italia si prepara ad affrontare una delle trasformazioni più ambiziose della propria storia edilizia. Entro il 31 dicembre 2025, il nostro Paese dovrà presentare alla Commissione europea la prima bozza del **Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici**, che interesserà in modo sostanziale il patrimonio residenziale, non residenziale e pubblico.*

*In questo scenario, ancora troppo sottovalutato, emerge una figura chiave per la buona riuscita degli obiettivi fissati: **l'amministratore di condominio**, un professionista **competente, preparato**, dotato di competenze specialistiche **e iscritto a un albo tecnico**.*



Una sfida senza precedenti



*Matteo Parisi,
consigliere del
Consiglio Nazionale dei
Geometri e Geometri
Laureati*

Il patrimonio edilizio italiano è **vetusto, energivoro e inefficiente**: oltre il 70% sono edifici realizzati prima del 1980 e oltre il 75% degli edifici presenta basse prestazioni energetiche (classi D-E-F-G). La Direttiva impone di ridurre il **consumo medio di energia primaria del 16% entro il 2030** e di un ulteriore 4-6% entro il 2035. Si tratta di ristrutturare, entro il 2030, **oltre 3 milioni di abitazioni**, con una media di circa **505.000 all'anno**.

Un piano ambizioso, che implicherà:

- **investimenti pubblici e privati** stimati in circa 85 miliardi di euro;
- un potenziale impatto ambientale positivo pari a quasi **5 milioni di tonnellate di CO₂ in meno ogni anno**;
- l'attivazione di oltre **1,3 milioni di unità lavorative** nel comparto delle costruzioni e dei settori correlati.

Ma questi numeri, per diventare realtà, devono tradursi in **cantieri concreti**, progetti condivisi, scelte informate e pianificazioni intelligenti. Tutti elementi che, soprattutto in ambito condominiale, dipendono direttamente dalla figura dell'amministratore.

Il ruolo dell'amministratore di condominio

Molti interventi di efficientamento energetico riguarderanno **edifici condominiali**, dove il coordinamento delle scelte, la gestione delle risorse e il dialogo tra professionisti e condòmini sono in mano all'amministratore. In questo contesto, le **competenze tecniche** non sono un "plus", ma un prerequisito indispensabile.

Perché è fondamentale un amministratore tecnicamente qualificato:

1. **Capacità di interpretare e applicare normative complesse**, come la Direttiva EPBD IV, i regolamenti nazionali, i criteri ambientali minimi e le disposizioni sui bonus edilizi.
2. **Dialogo efficace con progettisti, imprese, tecnici energetici**, facilitando la definizione e realizzazione degli interventi.
3. **Valutazione consapevole delle soluzioni tecniche ed economiche**, evitando decisioni basate solo su logiche di risparmio immediato, che potrebbero rivelarsi poco lungimiranti nel lungo periodo.

4. **Gestione trasparente e strategica dei fondi pubblici**, bonus edilizi e canali di finanziamento europeo, come i fondi del Green Deal e il RepowerEU.
5. **Mediazione qualificata nei confronti dei condòmini**, spesso poco informati o diffidenti, soprattutto quando si tratta di investimenti a lungo termine.

Una figura di garanzia e di sintesi

L'amministratore tecnicamente preparato, **non è solo un coordinatore**: è una figura di sintesi tra esigenze diverse, un facilitatore del cambiamento e un garante della regolarità tecnico-amministrativa. Nella pratica, deve:

- tradurre gli obblighi normativi in percorsi fattibili;
- supervisionare capitolati, computi metrici e relazioni energetiche;
- saper leggere una diagnosi energetica e comprenderne gli scenari evolutivi;
- organizzare assemblee efficaci, in grado di deliberare con consapevolezza.

Un amministratore con formazione tecnica è anche più attrezzato per **anticipare criticità** (dalla gestione delle barriere architettoniche al rischio sismico) e per **valutare con spirito critico** le proposte dei fornitori, evitando derive speculative o interventi inefficaci.

Iscrizione a un albo tecnico: una garanzia per il condominio

La presenza di un amministratore **geometra, ingegnere, architetto, perito**, iscritto al relativo albo, rappresenta oggi un **fattore competitivo e strategico**. Questi professionisti:

- possiedono una **formazione regolamentata** e un codice deontologico;
- sono soggetti a **formazione continua obbligatoria**;
- dispongono di una rete di contatti qualificati nell'ambito tecnico e normativo.

Non si tratta solo di un'etichetta, ma di una **garanzia sostanziale**: un amministratore iscritto a un albo ha maggiore accountability, è soggetto a vigilanza e, in caso di negligenza, può essere sanzionato. In un contesto complesso e ad alta responsabilità, questa cornice di garanzia è fondamentale per la tutela del

condominio.

Il valore della multidisciplinarietà

Oggi, il profilo ideale dell'amministratore è quello del **professionista multidisciplinare**: tecnico, giurista, manager. Chi possiede competenze solo contabili o gestionali rischia di non essere in grado di guidare la trasformazione in atto. Al contrario, un amministratore con solide basi tecniche può diventare un vero **project manager condominiale**, capace di:

- costruire relazioni tra le diverse figure coinvolte;
- verificare la congruità degli interventi;
- garantire la sicurezza e la legalità delle procedure.

Questa evoluzione del ruolo rispecchia un trend più ampio: quello della **professionalizzazione avanzata** del settore immobiliare, sempre più strategico per la sostenibilità ambientale ed economica dell'intero Paese.

Non un obbligo per il cittadino, ma una responsabilità collettiva

La versione finale della Direttiva case green, pur non imponendo direttamente l'obbligo ai singoli proprietari di ristrutturare, stabilisce **target nazionali vincolanti**. Questo significa che lo Stato – e con esso l'intera filiera edilizia – dovrà trovare strumenti per **stimolare, facilitare e coordinare** gli interventi. Tra questi strumenti, rientrano a pieno titolo gli amministratori di condominio, veri **registi della transizione energetica in ambito residenziale**.

In assenza di obbligo diretto, sarà proprio la **competenza dell'amministratore** a fare la differenza tra edifici che restano fermi e immobili che evolvono. Senza una guida capace, molti condomini rischiano di non cogliere né i benefici ambientali, tantomeno le opportunità economiche.

Conclusione: la ricerca “La via italiana alla Direttiva case green” passa dalle competenze

Nel solco tracciato dal primo studio dal Centro Studi della Fondazione Geometri Italiani, che ha sottolineato con rigore metodologico i numeri, gli impatti e le opportunità della Direttiva Case Green, emerge con chiarezza una verità spesso trascurata: **la transizione energetica sarà anche (e soprattutto) una questione di competenze tecniche e professionali**.

Per affrontare questo cambiamento strutturale, servono esperti all'altezza, capaci di trasformare i vincoli normativi in occasioni di crescita, sostenibilità e benessere. In prima linea, gli amministratori di condominio **altamente qualificati**, ponte tra visione strategica, capacità esecutiva e tutela dell'interesse collettivo.

Solo un condominio ben amministrato sarà anche un condominio efficiente, sostenibile e pronto per il futuro.