

Gestione del patrimonio immobiliare | Il nuovo quadro dopo la riforma del 2013

## Dall'amministratore di condominio al building manager

**Nel corso di un convegno organizzato a Milano da Groma, società di gestione e servizi integrati per il patrimonio immobiliare fondata nel 1987 da Cipag, si è discusso del ruolo di una figura professionale che non si limita più a una semplice attività di amministrazione e richiede un alto livello di preparazione multidisciplinare.**

A Milano in Galleria Meravigli, lo scorso 20 ottobre, la società di gestione e servizi integrati per il patrimonio immobiliare Groma, fondata nel 1987 dalla Cassa italiana di previdenza e assistenza dei geometri liberi professionisti (Cipag), ha organizzato un convegno dal titolo «L'evoluzione dell'amministratore di condominio: il building manager», in cui sono state illustrate le potenzialità di una figura non più limitata a un'attività puramente amministrativa e ricca di potenzialità di sviluppo per quanto riguarda «l'economia del condominio».



**Attualmente** il valore delle classiche spese condominiali (ristrutturazioni, riqualificazioni e manutenzioni ordinarie) raggiunge l'1% del Pil, pari a circa 15 miliardi di euro. Con il passaggio dal concetto di mera «amministrazione» a quello più complesso e multidisciplinare di «gestione» dell'immobile, con i relativi servizi integrati, è possibile creare valore aggiunto per l'immobile, i condomini, i professionisti e l'economia nel suo complesso, per ulteriori 20 miliardi di euro annui. I vantaggi della «gestione professionale» per i soli

clienti potrebbero consistere in una diminuzione del 10% del bilancio ordinario e un aumento nella stessa percentuale del valore dell'immobile.

**La riforma** del condominio del 2013 ha profondamente cambiato il quadro generale, ma l'evoluzione è tuttora in corso. Si prevede infatti che nei prossimi anni i 260mila amministratori non professionisti abbandonino il ruolo per via delle enormi responsabilità e incombenze introdotte dalla riforma. **In Italia i condomini sono circa 1 milione e per i 40mila professionisti si aprono enormi possibilità, che però non possono prescindere dalla professionalità, dall'organizzazione, da un'offerta strutturata di servizi e dall'innalzamento degli standard qualitativi.** All'estero esistono già consolidate società di capitali, multinazionali e consorzi che offrono servizi integrati di ogni genere, tra cui contrattazione ampliata con i fornitori di servizi, programmazione delle manutenzioni, introduzione del controllo di gestione, fino all'offerta di servizi di baby sitter, consegne a domicilio, fisioterapia e assistenza infermieristica.



**Vincenzo Acunto | Direttore generale Groma**

**Vincenzo Acunto**, direttore generale di Groma, ha evidenziato nel suo intervento che i margini di crescita sono enormi, e che l'Italia non può perdere l'occasione di approfittarne. I professionisti devono aderire al network, perché è necessario presentarsi con organizzazioni strutturate in grado di competere con i concorrenti esteri e offrire servizi a un numero di utenti sempre maggiore. Si tratta insomma di un settore che, ribadisce Acunto, sarà sempre meno frequentato dai singoli con preparazione generica e improvvisata, e sempre più da reti strutturate e organizzate.

**L'importanza** di questa evoluzione risiede soprattutto in tre fattori: l'occasione presentata dalla riforma del 2013 (le ultime norme riguardanti il condominio risalgono addirittura al 1942); il calo d'interventi di nuova costruzione e la sempre maggiore quantità di lavori sull'esistente; la specializzazione del mercato, che pure non ha potuto contare su un grande aiuto da parte del mondo universitario a livello di master e corsi di specializzazione.

**Il mercato**, sottolinea Acunto, richiede una semplificazione dei servizi e dei rapporti. Serve quindi un'unica figura in grado di gestire vari aspetti, e questo può rappresentare anche uno sbocco professionale per le nuove generazioni. Va superata la situazione attuale, in cui la fiducia verso la figura dell'amministratore di

condominio è mediamente molto bassa, e i requisiti di reperibilità, trasparenza ed etica rimangono spesso insoddisfatti.



Fausto Amadasi | Presidente Cipag

**Il presidente** Cipag Fausto Amadasi ha ribadito quanto sia necessario cogliere quest'opportunità, che può avere ricadute positive sull'occupazione, sugli stessi utenti e sul mercato immobiliare. Il compito del building manager è quello di dare una garanzia di professionalità, ricoprendo mansioni ed erogando servizi che vanno oltre il raggio d'azione dell'amministratore tradizionale: non c'è più spazio, insomma, per il ragioniere o maresciallo pensionato che stilavano il bilancio delle spese a fine anno per conto del condominio. **Le casse e gli ordini, ribadisce Amadasi, vogliono dare il proprio contributo attivo in questo processo, ma serve un rapporto diretto con l'operatore: i professionisti devono avere la possibilità di entrare nelle reti d'impresa, in modo da contrastare la concorrenza delle società d'ingegneria, che, pur essendo circa un migliaio a fronte di oltre 300mila geometri, si trovano spesso in una situazione di vantaggio.**





Oltre a **Fausto Amadasi** e Vincenzo Acunto hanno partecipato alla discussione: Cesare Galbiati, membro del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati; Tiziano Treu, professore di Diritto del Lavoro presso l'Università Cattolica di Milano ed ex Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale; Roberto Morassut, deputato Pd e membro della Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati; Giorgio De Rita, segretario Censis; Antonio Iannuzzi, amministratore delegato Analyst Group; Tommaso Mangiovi, presidente dell'Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari (Agiai); Luca Bini, presidente del Collegio Geometri di Varese e amministratore di condominio.

**Il professor Treu**, intervistato da Enrico Cisnetto, ha posto l'accento sul processo di modernizzazione particolarmente lento che ha riguardato il nostro Paese, in cui già nei primi anni Ottanta si aveva una società dei servizi, ma in cui d'altra parte la scarsa concorrenza, la mancanza di managerialità, il livello insufficiente di export dei servizi (semmai in questi ultimi anni si è assistito al fenomeno inverso, cioè quello di multinazionali arrivate a occupare spazi sul nostro mercato) rimangono ostacoli notevoli: per lunga tradizione, osserva Treu, gli italiani sono più inventori che gestori.



**Lo scenario** mostra comunque la ripartenza di un Paese che attira di nuovo investimenti dall'estero, ma è necessario adeguarsi al cambiamento. Il professore cita il fenomeno Uber nei trasporti come una sorta di paradigma, che sarà sempre più valido per tutti i settori. Il futuro è più difficile da prevedere rispetto a un tempo, ma due tendenze saranno senz'altro in primo piano nei prossimi anni: da un lato la crescita delle competenze di cura, manutenzione e gestione dell'esistente; dall'altro, l'importanza sempre maggiore di conoscenze evolute, con un livello sempre elevato di specializzazione, purché accompagnato dalla versatilità.



**Cesare Galbiati** del Consiglio Nazionale Geometri ha assicurato che si stia lavorando nella direzione indicata da Treu, e che pur essendo tra le più antiche, quella dei geometri sia anche una categoria entrata in una fase nuova e pronta a fronteggiare il cambiamento imposto dal mercato: il geometra del futuro deve essere preparato a cogliere la sfida, e la multidisciplinarietà, vecchio principio alla base della professione, sembra essere l'arma migliore. Galbiati accosta la figura del geometra a quella del decatleta: deve saper fare tutto, e forse proprio questo lo rende adatto al ruolo di building manager.

**Gli interventi di Bini e Mangiovì**, al pari della successiva tavola rotonda, hanno richiamato l'attenzione su una realtà ancora in fase di sviluppo per quanto riguarda la figura e le potenzialità del building manager, ma a questo proposito Acunto ha fatto ricorso all'immagine dell'acqua nella pentola, che inizia a bollire dopo aver raggiunto la temperatura di cento gradi: nello scenario successivo alla riforma del 2013, il settore è in evoluzione e non possiamo sapere quanto sia ancora lontano dal punto di ebollizione, perché non ne vediamo ancora con evidenza i risultati, ma è probabile che si avranno preso dei riscontri importanti.