

E' tempo di fare il punto della situazione sull'attività dell'amministratore condominiale. In che modo sta cambiando la professione e come si sta evolvendo il mondo immobiliare. Ne abbiamo parlato con Giuseppe Bica, presidente nazionale dell'ANAMMI, Associazione Nazionale-europea degli Amministratori d'Immobili.

Come sta cambiando il lavoro dell'amministratore di condominio?

Il nostro lavoro è già molto cambiato. Dall'amministratore "improvvisato", che si dedica al condominio come una specie di hobby, siamo passati al professionista serio, con una preparazione specifica, che decide di operare nel settore perché ne apprezza le caratteristiche manageriali e le potenzialità di crescita. Spesso, si tratta di persone che già conoscono la materia per l'attività svolta - avvocati, contabili, commercialisti - oppure di ex dipendenti che vogliono costruirsi un'attività di lavoro autonomo: basta un computer e una linea telefonica per cominciare. Non a caso, alle donne questa professione piace sempre di più. Per giunta, le norme nazionali ci attribuiscono un numero di responsabilità e di obblighi che impongono agli operatori una seria formazione professionale. Ecco perché l'amministratore condominiale, oggi, deve per forza essere un professionista competente. In questa direzione, l'ANAMMI si è sempre battuta per il riconoscimento delle associazioni professionali, allo scopo di fornire agli iscritti una sorta di "bollino blu" a garanzia della loro professionalità.

Legislazione. Quali sono i lati scoperti nella professione?

Sul fronte professionale, come già dicevo, siamo ben lontani da un riconoscimento del ruolo socio-economico delle associazioni non regolamentate. Il famoso decreto qualifiche si limita infatti a consentire alle associazioni di partecipare alle piattaforme comuni per la definizione delle competenze nell'Unione Europea e alle conferenze di servizi. In molti, però, hanno voluto vedere nella normativa una sorta di pre-riconoscimento ufficiale: una forzatura, perché si tratta soltanto un primo passo. La nostra posizione è sempre la stessa: chiediamo una legge sul tema, che attesti la posizione ormai assunta dalle associazioni professionali come la nostra, autorizzando la certificazione delle competenze degli iscritti, sulla base di criteri già adottati in ambito europeo, come costituzione per atto pubblico, l'esistenza di un codice deontologico, la diffusione territoriale e la formazione continua dei soci. Questo ragionamento vale anche rispetto alla professione dell'amministratore condominiale. La riforma del condominio, oggi

Di Pierpaolo Molinengo



all'esame del Parlamento, incide notevolmente sulla figura del professionista, ma dimentica di fissare gli standard formativi e professionali, che invece sono essenziali per dare credibilità agli operatori e garantire gli utenti finali.

Mondo immobiliare. Come e quanto si possono integrare due professioni diverse come quella dell'amministratore di condominio e quella dell'agente immobiliare?

Si tratta di attività correlate che, pur non sovrapponendosi, possono viaggiare in tandem. Tra i nostri associati abbiamo parecchi agenti immobiliari che sono diventati amministratori e, viceversa, amministratori di condominio che hanno affiancato le due attività. A tutti, però, raccomandando la formazione, non soltanto quella di base, ma anche i master di approfondimento-aggiornamento: non si acquisiscono le particolari competenze dell'amministratore con la frequentazione, seppure quotidiana, dello stesso ambito lavorando. Non a caso, la tipologia dei corsi organizzati dall'ANAMMI è talmente diversificata da consentire anche a chi svolge un lavoro altamente professionalizzato di specializzarsi nell'amministrazione condominiale.

Piano casa. Come e quanto ne potranno usufruire i proprietari in un condominio?

Sul tema, è difficile dare una chiave di lettura univoca. Il Piano Casa nazionale, infatti, non è uguale su tutto il territorio italiano, perché riscritto a livello locale dalle singole leggi regionali. Inoltre,

quelle stesse norme ora potrebbero essere modificate pesantemente dai nuovi governatori. Nel Lazio, per esempio, il neopresidente Polverini lo ha già annunciato.

Al momento, chi vuole procedere all'ampliamento volumetrico della propria casa in condominio deve comunque passare per una decisione dell'assemblea dei condòmini, presa all'unanimità. E sappiamo bene che mettere tutti d'accordo su un lavoro condominiale, anche necessario, è complicato. Più che dal Piano Casa, però, la novità legislativa più importante del momento sembra arrivare dal Decreto incentivi, che liberalizza l'attività di ristrutturazione domestica. L'aver eliminato l'obbligo della DIA per le piccole ristrutturazioni potrebbe stimolare fortemente il settore edile.

Condominio. Quali sono i principali motivi di litigio tra i vicini di casa?

Sulle liti condominiali, l'ANAMMI da tempo svolge un'opera di costante analisi e verifica. Dai nostri monitoraggi interni, si evince che le motivazioni fondamentali sono sempre le stesse. La principale sono le cosiddette "immissioni", ovvero rumori e odori provenienti da altri appartamenti, seguite dall'apposizione in aree comuni, vale a dire la collocazione in ambito condominiale di oggetti e mezzi di un singolo condomino. Poi ci sono i rumori in cortile e l'annaffiatura di piante e balcone. Infine, la classifica delle liti comprende il rapporto con gli animali domestici, l'esterno del condominio e le spese condominiali. Insomma, dall'odore di cucina all'automobile posteggiata nel punto sbagliato, dal bambino che gioca in cortile al cane che abbaia, i motivi per litigare in condominio non mancano mai. Anche per questo, il ruolo dell'amministratore di condominio risulta essenziale per evitare di finire in tribunale. Negli anni, abbiamo approfondito alcune di queste liti. Nella categoria delle immissioni, ad esempio, un posto di rilievo se lo meritano le dispute legate alla cucina etnica, tipiche di una società che, sempre più spesso, accoglie al suo interno immigrati stranieri. Un fenomeno sul quale riflettere, sono invece i litigi legati alla cattiva gestione degli animali domestici. Qui, a giudicare dalla quantità di controversie registrate, è il caso di dire che tutto dipende dall'intelligenza del padrone e, al tempo stesso, dal buon senso dei condòmini.