



RIVOLUZIONE NELL'UNIVERSO CONDOMINIO

FABRIZIO CANTELMÌ

L'introduzione della riforma nel 2013 è stata il detonatore che ha scosso dalle fondamenta il mondo del condominio, con una particolare influenza sulla figura dell'Amministratore che necessariamente dovrà evolvere dall'attuale profilo professionale verso quello del Building Manager. Con l'inevitabile passaggio dal concetto di mera "amministrazione" a quello più complesso e multidisciplinare di "gestione" dell'immobile con i relativi servizi integrati. L'argomento è stato al centro del Seminario Groma "L'Amministratore di condominio nella riforma", nel quale sono emerse le grandi possibilità di sbocchi professionale per la nostra categoria, già ampiamente presente nel settore, e ben preparata a cogliere una sfida che richiede quella flessibilità e multidisciplinarietà che da sempre connota la professione di geometra.

Il mondo del condominio, oggi, è come una pentola di acqua fredda sul fuoco; in apparenza non si vedono cambiamenti, ma solo fino a quando non si raggiungono i 99 gradi. Con l'aggiunta di un solo grado, l'acqua andrà in ebollizione e, proseguendo, evaporerà del tutto. Dall'introduzione della riforma del Condominio (Legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013) in poi, quell'unico grado lo stiamo aspettando da un giorno all'altro. Con questa immagine il dott. Vincenzo Acunto – Direttore generale di GROMA – ha sintetizzato con efficacia la situazione della figura dell'amministratore di condominio e la sua necessaria evoluzione all'indomani della riforma.

L'occasione di affrontare questo tema di grande attualità è stato il seminario *L'Amministratore di condominio nella riforma*, organizzato il 16 ottobre presso la sede della CIPAG, dalla GROMA S.r.l., società costituita nel 1987 su iniziativa della "Cassa Italiana di Previdenza a favore dei Geometri Liberi Professionisti" con l'obiettivo primario di acquisire e gestire immobili situati sull'intero territorio nazionale. Nel corso degli anni GROMA si è trasformata e ristrutturata da società immobiliare in una società di servizi integrati destinati al patrimonio immobiliare.



HA INTRODOTTO I LAVORI IL PRESIDENTE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA, BERNARDINO ROMITI, CHE HA EVIDENZIATO COME IL COLLEGIO E IL CONSIGLIO NAZIONALE STIANO LAVORANDO NELLA DIREZIONE INDICATA DALLA RIFORMA, E COME LA CATEGORIA DEI GEOMETRI SIA PRONTA A FRONTEGGIARE IL CAMBIAMENTO IMPOSTO DAL MERCATO.

Ha introdotto i lavori il Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma, Bernardino Romiti, che ha evidenziato quanto e come il Collegio e il Consiglio Nazionale stiano lavorando nella direzione indicata dalla riforma, e come la categoria dei geometri, pur essendo tra le più antiche, sia entrata in una fase nuova e sia pronta a fronteggiare il cambiamento imposto dal mercato: il geometra è formato e preparato a cogliere la sfida e la multidisciplinarietà, questo saldo principio alla base della professione, rimane sempre l'arma migliore.

Il vice presidente Giuseppe Gretter – coordinatore (insieme al Consigliere Antonella Antimi) della *Commissione Gestione Immobili*, preposta all'approfondimento di questi temi – ha presentato il corso per Amministratori di Condominio (come previsto dal DMGG n. 14 del 24 settembre 2014) che il Collegio sta organizzando, in collaborazione con GROMA, per il prossimo anno. L'Ing. Juan Pedro Grammaldo ha poi illustrato, con l'accuratezza e la *verve* che lo distinguono, alcuni aspetti tecnici della riforma che maggiormente coinvolgono gli amministratori.

L'evento, grazie anche alla chiarezza espositiva del dott. Acunto, ha offerto numerosi spunti utili a comprendere meglio in cosa consisterà l'evoluzione della figura dell'**Amministratore di Condominio** verso quella del **Building Manager**. Oggi come oggi nell'immaginario collettivo italiano, il *building manager* è un'atipica figura professionale, a metà tra l'amministratore di condominio ed un "tecnico" libero professionista, le cui competenze professionali e gli strumenti tecnico-operativi per la gestione dei patrimoni edilizi sono ancora tutti da definire. Considerando che il valore delle classiche spese condominiali (ristrutturazioni, riqualificazioni e manutenzioni ordinarie) raggiunge l'1% del Pil, pari a circa 15 miliardi di euro, risulta evidente che, 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. Il mercato, ha sottolineato Acunto, richiede una semplificazione dei servizi e dei rapporti; serve quindi un'unica figura in grado di gestire va-



ri aspetti, e questo può rappresentare uno sbocco professionale per le nuove leve dei geometri.

La riforma del condominio del 2013 ha ormai, irreversibilmente, innescato effetti significativi in termini di innovazione della situazione attuale che registra un livello di fiducia molto basso nei confronti della figura dell'amministratore di condominio, unito a un clima di insoddisfazione generale nei riguardi di requisiti quali reperibilità, trasparenza ed etica.

Come segnalato da una ricerca di Groma, è prevedibile che nei prossimi anni i 260.000 amministratori non professionisti abbandonino questo ruolo per le maggiori responsabilità ed incombenze che la riforma ha introdotto. Questo fenomeno, visto che in Italia i condomini sono circa 1 milione,

apre nuovi orizzonti e possibilità ai 40 mila amministratori professionisti che, però, dovranno assolutamente garantire una adeguata competenza e professionalità, un alto grado di organizzazione, l'offerta strutturata di servizi e l'innalzamento degli standard qualitativi. All'estero esistono consolidate società di capitali, multinazionali, consorzi che offrono servizi integrati di ogni genere, e che già si sono affacciati sul mercato del nord Italia. I margini di crescita in questo settore sono enormi: è necessario che i professionisti si presentino con organizzazioni strutturate in grado di competere con i concorrenti esteri, ma anche di offrire servizi ad un numero di utenti elevato. Questo settore non potrà più essere appannaggio dei singoli, ma solo di network strutturati, come quello che GROMA ha predisposto a favore della categoria dei geometri professionisti (GRETA®).

Si segnala che la *Commissione Gestioni Immobili* del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia, dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 della legge 17.12.2012 n. 220 "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici", ha elaborato un documento di analisi della nuova norma pubblicato come inserto su GEOPUNTO n. 49/13.