

Condomini, l'esercito degli amministratori *300 mila, tre volte il totale europeo*

Trecentomila. Tanti sono, secondo una ricerca del Consiglio europeo delle professioni immobiliari (Cepi), gli amministratori condominiali in Italia: più del triplo di tutti quelli dei Paesi Ue messi insieme. Davvero tanti, se paragonati ai 20 mila della Germania e ai 14 mila della Francia, per amministrare i 930 mila condomini italiani e gestire una spesa annua per unità immobiliare (per famiglia) di 1.400 euro, oltre 2 mila procedimenti civili per liti da pianerottolo davanti al giudice di pace e 7 litigi su 10 che si risolvono all'interno dell'assemblea tra vicini. Ma perché in Italia gli amministratori sono così numerosi? «Perché nel nostro Paese, e soprattutto al Sud e nelle località di mare — dice Peter Olah de Garab, titolare di uno studio a Milano — il ruolo di amministratore di condominio spesso non viene svolto da professionisti ma da singoli condomini che si improvvisano amministratori per risparmiare».

Se infatti si escludono gli improvvisati, i pensionati e i dopo lavoristi e si considerano i soli professionisti veri — dice una ricerca dell'Anaci, la più importante associazione di categoria con 7 mila iscritti — il numero scende a circa 40 mila, cioè si avvicina di molto alla media Ue. Anche così depurata, tuttavia, la cifra resta pur sempre più alta di quella dei vicini europei. E a spiegarla non basta la struttura molto frammentata della proprietà nel nostro Paese. La ragione di fondo è che in Italia non esistono barriere d'ingresso alla professione: chiunque può fare l'amministratore, indipendentemente dal titolo di studio e dall'effettiva competenza. «Insieme al Portogallo — dice Alfredo Crovetto, amministratore condominiale sulla Riviera ligure di Ponente—l'Italia è l'unico Paese europeo che non regola la professione pur attribuendole crescenti responsabilità. In Francia, per esempio, quando riceve il "patentino" (che purtroppo in Italia non esiste), il professionista deve depositare una fidejussione bancaria la cui entità è proporzionale al numero degli immobili amministrati».

Ciò consente ai condomini di rivalersi, almeno in parte, nel caso l'amministratore decida di sguagliarsela con la cassa. Ma l'alto numero di amministratori è legato anche al desiderio degli italiani di risparmiare, da cui il ricorso all'«improvvisazione». La scelta migliore al contrario — dicono le stesse associazioni dei consumatori e dei piccoli proprietari — è quella di rivolgersi a professionisti seri, che abbiano dietro le spalle studi solidi e siano iscritti ad associazioni come l'Anaci. Qui però si pone il tema, non banale, della reputazione degli amministratori professionisti. «È il nostro problema più serio — dice il presidente nazionale dell'Anaci, Pietro Membri — perché il cattivo comportamento di alcuni getta discredito su tutti». Nella vox populi, per esempio, l'amministratore di condominio è sospettato di percepire minitangenti del 5 o del 10% su ogni fornitura o lavoro di riparazione.

L'ampia diffusione del «nero» soprattutto nel mondo delle «dittarelle» (come graziosamente sono chiamate a Roma) favorisce l'illegalità, rendendola «normale». Può accadere addirittura — ci segnala qualcuno — che sia dichiarata una certa cubatura di combustibile da riscaldamento e ne sia poi versata in caldaia una quantità inferiore, dando un «premio» all'amministratore perché chiuda un occhio. Un altro

caso riguarda la sponsorizzazione pubblicitaria delle facciate dei palazzi nei centri storici: i Comuni si sono accorti che i lavori di ristrutturazione duravano troppo a lungo. Il sospetto? Che in alcuni casi possano esserci stati accordi sottobanco per prolungare la permanenza dei cartelloni pubblicitari.

E i controlli si sono fatti più severi. In realtà, però, le cose stanno cambiando anche in Italia. «I pagamenti in nero sono sempre meno diffusi — dice Olah de Garab — e gli studi improvvisati stanno chiudendo, uno dopo l'altro». «Oggi gli amministratori sono sottoposti a più severi controlli incrociati — aggiunge Membri —. Inoltre, anche se non è ancora obbligatorio per legge, sempre più si applica il conto corrente di condominio per evitare la pratica, un tempo diffusa, dei conti-calderone, cioè la possibilità di ripianare i bilanci in rosso di un caseggiato con i bilanci in nero di un altro. Il contrario di una corretta contabilità ». Quello del conto corrente di condominio è un passaggio chiave e si aggiunge a un altro elemento di responsabilizzazione intervenuto in questi anni: il condominio è diventato sostituto d'imposta, deve cioè versare al fisco la ritenuta d'acconto pagata dai fornitori.

L'amministratore è direttamente responsabile della regolarità dei pagamenti. Ma che cosa può garantire la professionalità? L'idea di creare un ordine è fuori discussione: non lo vogliono l'Antitrust né l'Europa. D'altra parte la stessa Bruxelles ci chiede di regolamentare la professione. «Molto possono fare le associazioni. I nostri iscritti per esempio — dice il presidente Anaci — devono avere la partita Iva, sono tenuti a rispettare un codice deontologico e hanno l'obbligo di frequentare i corsi di aggiornamento». «Partecipo a questi corsi — dice Giulio Biato, laureato in economia e amministratore immobiliare — e posso dire che sono molto impegnativi: sei ore settimanali da ottobre a marzo, con materie che spaziano dal codice civile ai regolamenti condominiali fino alla parte più pratica». L'anomalia italiana — in conclusione — costringe tutti i professionisti (quelli veri) a una riflessione seria sul futuro del loro lavoro. «Ma—secondo Rocco Attinà, ex presidente della Federazione degli agenti immobiliari Fiaip — dovrebbe anche spingere i condomini a fare una scelta: meglio uno studio professionale ben strutturato e più caro rispetto a una soluzione più economica ma senza adeguate garanzie tecnico-legali». In prospettiva dunque anche in Italia ci saranno meno studi ma di taglia più grande, con un flusso maggiore di professionalità nel sistema. E questo ci avvicinerà all'Europa. L'effetto collaterale del cambiamento è che i costi saranno più alti e la spesa media annua per i condomini potrà salire da 60-70 a 120-150 euro per appartamento.

Edoardo Segantini

stampa | chiudi