

## Gli amministratori spagnoli hanno i Santi in Paradiso....

Ebbene sì, ci sono i Santi protettori per gli amministratori spagnoli.

C'è Santo Domingo de la Calzada, presso il cui santuario, una volta all'anno, si reca in pellegrinaggio una delegazione di amministratori spagnoli, e c'è la Nuestra Señora de la Paz, Reina de la Familia, la Santa patrona degli amministratori andalusi.

Del resto, se nel 1999 sono riusciti a raccogliere 850.000 firme di cittadini per sostenere la riforma della legge sul condominio, non potevano aver fatto tutto da soli!

A parte la battuta, i colleghi spagnoli meritano tutta la nostra ammirazione, per quello che sono riusciti a fare e per quello che rappresentano, come categoria professionale.

Nell'intervento di apertura del nostro incontro, un collega spagnolo ha descritto *el dia de l'administrador de fincas*, la giornata tipo di un amministratore spagnolo, e tutti noi ci siamo rincuorati, perché, abbiamo convenuto, sono come noi.

Però, dopo l'ultimo intervento, dove un altro collega ci ha parlato del villaggio vacanze che



amministra (500 enti, campo da golf con 18 buche, spiaggia privata, piscine e ristoranti, giardini e tanto altro) e nel quale fornisce direttamente anche i servizi, abbiamo dovuto ricrederci: sono su un'altra lunghezza d'onda, guardano al futuro pur rimanendo molto legati alla tradizione.

D'accordo, anche loro affrontano i nostri stessi problemi: il *pressing* dei clienti e dei presidenti (sono i rappresentanti legali del condominio), il telefonino che scotta, le interminabili assemblee, insomma, le solite cose ben note a tutti noi, però lo fanno con consapevolezza e dignità, e non con il vittimismo che accompagna tutti noi.

Il fatto che i clienti preferiscano affidarsi a quegli amministratori che forniscono direttamente i servizi (che sono a tutti gli effetti dei *global server*) perchè garantiscono anche la qualità nella gestione, è forse l'aspetto che più di ogni altro definisce la credibilità degli amministratori spagnoli.

Penserete allora che i loro compensi siano assai alti? Assolutamente no, tra i 70,00 e i 100,00 euro all'anno per ente, quindi in linea con i nostri (più o meno). Senonchè, in quanto professionisti veri, sono molto attenti ai costi, e quindi si fanno pagare tutto quello che fanno in più, sulla base di un tariffario molto analitico ed esaustivo, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della provincia.

Vabbè, anche tra loro ci sono quelli che fanno la concorrenza sui prezzi, ci sono (udite udite) gli abusivi, nel vero senso della parola, che amministrano condomini, ma è un discorso che, almeno per quanto abbiamo capito, non preoccupa molto gli operatori professionali.

Il Consiglio Generale del Collegio degli Amministratori di Condominio spagnoli (Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España) è un organismo professionale (istituito dal Decreto 693/1968, modificato dal Decreto Reale 1392/1977), al quale possono accedere direttamente i laureati in discipline economiche, giuridiche o tecniche oppure i diplomati di scuola media superiore dopo il superamento di un esame attitudinale tecnico-specialistico, sostituito, una decina di anni fa, da un diploma universitario (la c.d. laurea breve di tre anni) in scienze immobiliari; nel 1981 (Decreto Reale 613/1981) sono stati costituiti i Collegi territoriali in ogni regione, che fanno capo al Consiglio Generale.

È interessante notare come, a differenza del nostro sistema ordinistico, il Collegio degli amministratori spagnoli rappresenta solo la categoria professionale e non detiene l'esclusiva per l'esercizio dell'attività di amministrazione dei condomini.

Una citazione a parte per **Pepe Gutierrez** (che è stato il nostro tramite e che è venuto apposta da Alicante per stare con noi), un *cittadino del mondo*, da anni ospite ai nostri convegni e perciò ben conosciuto anche da noi. Pepe, oltre a fare l'amministratore (lui si definisce amministratore degli amministratori, perché è il direttore di un network di amministratori), insegna all'Università di Alicante e per l'IREM tiene corsi sia negli Stati Uniti che in America Latina.

Quindi è facile intuire come il Nostro viva l'attività in maniera dinamica e creativa, al punto che, facendo due conti, ha pensato di *esternalizzare* la contabilità della sua organizzazione in Uruguay.

Questo perché un impiegata contabile in Uruguay gli costa 200,00 euro al mese, mentre in Spagna oltre 1.400,00 euro; facile capire la convenienza, ma mandare le fatture e i flussi oltre oceano non è cosa da poco. E allora, grazie ad un potentissimo scanner e uno sofisticato software, ogni sera via internet trasferisce tutta la contabilità in Uruguay, così, mentre lui dorme, i suoi collaboratori uruguayi registrano le fatture e rinviano la contabilità aggiornata, che è disponibile al mattino successivo (praticamente in tempo reale, per il fuso orario).



Che dire ancora. Grazie ai colleghi di Siviglia per la loro ospitalità e disponibilità straordinaria.

E adesso?

Dopo la Svezia (un altro pianeta) e la Spagna (un modello da imitare), dove andremo a curiosare?

Aspettiamo fiduciosi, perché Matteo e Maurizio sapranno scegliere al meglio.

Pino Rigotti  
[rigotti@interware.it](mailto:rigotti@interware.it)

