

ANACI

CORSO PER AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**L'AMMINISTRATORE IERI E OGGI :
L'EVOLUZIONE DI UNA PROFESSIONE**

Daniele Corsini

ANNO 2007-2008

INDICE

PREMESSA	p. 3
Capitolo1. Genesi dell'amministratore	p. 4
Capitolo 2. Evoluzione della professione di amministratore dagli anni '60 ad oggi	p. 5
Capitolo 3. Chi è l'amministratore	p. 7
Capitolo 4. Doveri della professione dell'amministratore	p. 9
Capitolo 5. Oggi, nuovi orizzonti per l'amministratore di condomini	p. 12

PREMESSA

L'argomento di questa mia ricerca nasce dall'avvicinamento e dall'interesse nei confronti della professione di amministratore di condominio, che spero riuscire ad intraprendere il prima possibile.

Ho accolto, quindi, volentieri la richiesta del Centro Studi di elaborare una tesi su di un argomento a nostra scelta, andando a compiere un percorso della professione stessa approfondendone le molteplici sfaccettature.

Dopo un breve percorso che vede la genesi di questa figura, andrò a presentare l'operato dell'amministratore attorno agli anni Sessanta del Novecento, così da valutarne l'evoluzione fino ai giorni nostri, compiendo poi un'analisi delle migliorie nei servizi rivolti ai condomini.

Per redigere questa mia ricerca mi sono avvalso dell'aiuto e dei suggerimenti di alcuni professionisti affermati nella realtà della nostra città e provincia.

Molto utile è stata anche la ricerca svolta nel web, visitando numerosi siti dedicati a questo tipo di professione.

Importantissime sono state tutte le lezioni tenute dal corso ANACI; non meno stimolante scambiare opinioni con i miei colleghi di corso, che ringrazio vivamente, con i quali si sono potute affrontare le problematiche riguardanti la professione stessa, fino a questo momento a noi nuove.

CAPITOLO 1. GENESI DELL'AMMINISTRATORE

La prima figura che si può paragonare all'amministratore odierno risale al XVII secolo, e si tratta dell'INTENDENTE. Egli operava inizialmente in ambito fiscale, occupandosi delle riscossioni in favore del regnante.

In seguito, data la loro importanza, gli intendenti furono protagonisti di una rapida ascesa, fino a diventare nel corso del XVIII secolo parte integrante dell'amministrazione reale, ricoprendo il ruolo di ISPETTORI.

Acquistando un potere sempre maggiore, successivamente diventarono dei veri e propri amministratori, tuttavia in accezione diversa da quella attuale.

Abbiamo notizia di queste figure anche in terre straniere. L'intendente in Francia rappresentava il Re in ogni generalità. Strumento dell'accentramento monarchico, le sue competenze si estendevano all'ordine pubblico, alla giustizia e alle finanze locali.

Con lo stesso termine vennero indicati i funzionari che, a partire dal 1806, furono messi a capo delle amministrazioni provinciali nel Regno di Napoli e quindi nel Regno delle Due Sicilie. Anche in questi territori l'intendente continuò a svolgere il suo servizio a favore dei regnanti amministrando zone sempre più ampie.

La figura vera e propria dell'amministratore di condominio in ITALIA inizia a costituirsi attorno al 1960: si trattava inizialmente di una mansione che veniva gestita principalmente come un "dopolavoro", una seconda occupazione svolta per lo più da un condomino dello stabile nel quale risiedeva.

Negli anni a seguire si è delineata una figura sempre più distinta nel campo professionale, giungendo fino ai giorni nostri con l'avvento di professionisti del settore, preparati in ogni campo, da quello fiscale a quello tecnico e infine psicologico.

Con il passare degli anni sono nate associazioni, quali l'ANACI, l'ANAI, l'ANAMNI che hanno svolto funzione di faro per gli amministratori, con assistenza e corsi professionali di preparazione e aggiornamento, e di consulenza in quanto professionali per i condomini.

CAPITOLO 2. EVOLUZIONE DELLA PROFESSIONE DAGLI ANNI SESSANTA DEL NOVECENTO, AD OGGI

La figura di amministratore di condominio, che secondo le associazioni di settore, ANACI e ANAMNI, dovrebbe affermarsi ed essere protetta, è quella del professionista con un numero di condomini non superiori ai trenta quaranta, che gestisce il proprio lavoro con la diligenza del buon padre di famiglia, così come descritto nel principio del Codice Civile in materia di mandato.

In Italia questa professione inizia a costituirsi ed affermarsi negli anni Sessanta, sia perché in concomitanza del cosiddetto boom economico, in seguito al decennio delle grandi opere di ricostruzione rese necessarie subito dopo la Seconda Guerra Mondiale, sia per il forte inurbamento da parte di intere famiglie dalle campagne alle città, dal Sud verso il Nord del nostro Paese.

Le necessità che connotarono queste “nuove” realtà, fecero in modo che in molti casi permettesse a coloro che in quel momento non avevano una scolarità tale da poter esercitare una professione specifica, né sopportare l’impegno di un lavoro dipendente, di trovare terreno fertile per potersi “ritagliare” una professione con potenzialità in forte espansione, non esistendo in quel periodo alcuna forma di concorrenza, né alcun controllo da parte degli amministrati.

In molti casi si sono creati dei piccoli imperi economici, non basati sulle effettive capacità, ma per lo più sfruttando il vantaggio di essere stati i primi (in alcuni casi avviene tutt’oggi).

Da quest’epoca ad oggi, questi professionisti hanno dato luogo ad imprese e, a volte anche vere e proprie dinastie, con la prerogativa di proteggere i propri monopoli, magari attraverso un albo di altro settore (architetti, ingegneri, avvocati, ecc.), in modo che da una parte possano giustificare le loro posizioni privilegiate, dall’altro dare a loro stessi la possibilità di chiudere o limitare le “frontiere” ai giovani (non necessariamente dal punto di vista anagrafico) i quali, peraltro, stanno già facendosi strada grazie alle loro conoscenze, capacità e qualità. Negli anni si sono affacciati sul campo dell’amministrazione di immobili sempre più persone capaci e preparate, le quali anche senza la tutela di un albo hanno saputo difendere egregiamente la loro figura in ambito professionale.

Ad oggi si possono avere anche società di amministrazioni e nel migliore dei casi un *pool* di professionisti riuniti in un *team* in grado di erogare dei servizi in maniera puntuale e mirata, svolgendo la propria attività in campi sempre più ampi.

CAPITOLO 3. CHI E' L'AMMINISTRATORE

La vita di condominio, anche se qualora fosse presente un elevato senso civico dei condomini, necessita di un valido punto di riferimento, ovvero l'amministratore di condominio; la necessità della sua presenza serve a farci capire di quanto sia importante il suo operato per seguire tutti gli aspetti giuridico-burocratici e gestionali gravitanti attorno ad una comproprietà.

Tenuto conto dell'elevato numero di immobili (da ultima stima per Verona, risultano 23.000 unità) da amministrare presenti sul nostro territorio e di quanto si abbia necessità di persone con mansioni specifiche, ne risulta una figura indispensabile nella società odierna, soprattutto in vista di una sempre maggiore richiesta della stessa.

Tale professione sembrerebbe piuttosto semplice, ma mi è bastato seguire alcune lezioni del corso ANACI e visitare alcuni siti web ad essa dedicati (www.condominio.it, www.condominioitalia.biz) per rendermi conto di quanto essa sia importante e complessa, e la conseguente necessità che chi svolge la professione debba essere molto preparato e professionale. Non basta, infatti, un ufficio attrezzato, al fine di poter affermare di riuscire a gestire centinaia di stabili. L'amministrazione dei condomini non si risolve nel compiere una serie di procedimenti contabili, dato che essi rappresentano solo una parte delle procedure gestionali a lui spettanti, ma anche di procedure che necessitano di conoscenze tecniche, acquisizioni di conoscenze tecniche e giuridiche, nonché di altre discipline specialistiche.

Caratteristiche fondamentali sono inoltre ordine e metodo nell'istruzione delle pratiche, rispetto nei confronti delle persone e degli interlocutori, oltre che del proprio lavoro; serve continuo aggiornamento sulle novità, passione, dedizione, umiltà nei confronti degli amministrati, dei tecnici e dei fornitori e, naturalmente, il giusto impiego del tempo dovuto.

Per troppo tempo le assemblee condominiali sono state di fatto governate dalla prepotenza e dalla supponenza di chi si ostentava esperto ma che, in realtà, non solo anteponeva i propri interessi a quelli dei condomini, ma agiva a loro danno e a proprio vantaggio facendo lievitare i costi all'interno delle spese amministrative dello stabile, grazie ad intralazzi "autorizzati" dalla propria potenza e la conseguente influenza nella scelta dell'impresa.

Ricordiamoci che l'amministratore è il fulcro della vita di un condominio: egli deve tenere i rapporti con i condomini e con tutte le società dalle quali riceve dei servizi, che a sua volta egli eroga poi al condominio.

Colui che riceve il mandato deve essere sempre disponibile verso i propri clienti e, non di meno, essere in possesso di grande capacità comunicativa per poter gestire al meglio i rapporti con i condomini e con i vari fornitori.

CAPITOLO 4. DOVERI DELLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Come detto precedentemente, l'amministratore si deve far carico del corretto funzionamento di ogni singolo aspetto riguardante la vita di un condominio, erogando i servizi necessari.

Le caratteristiche necessariamente presenti nell'amministratore di condominio devono essere: capacità organizzative per gestire il corretto funzionamento dell'immobile; avere nozioni tecniche generali riguardanti la tecnica delle costruzioni, dell'impiantistica e delle relative leggi che le regolamentano, per essere preparato su qualsiasi problematica si venga a creare; saper trovare sempre nuove ditte fornitrici a prezzi concorrenziali per fare risparmiare la propria clientela, fornendo loro al tempo stesso un servizio valido.

E' indispensabile, inoltre, avere nozioni di diritto privato in maniera da uscire indenni dalla selva delle leggi attuali.

A seguito dei contatti avuti per un eventuale mandato presso un condominio, il primo passo dell'aspirante amministratore sarà quello di fare un sopralluogo ed un accurato controllo dello stato di tutto lo stabile di cui andrà eventualmente ad occuparsi: se è provvisto di ascensore, di giardino, di piscina, insomma tutti i vari servizi connessi, stilando un rapporto esauriente per poi essere in grado di fare un piano di gestione e mantenimento adeguato con annessa offerta da parte dell'interpellato.

Se la proposta avrà esito favorevole, si passerà alla fase successiva, ovvero alla sua nomina mediante delibera assembleare.

Una volta firmato il contratto si ha un mandato della durata di 1 anno, al termine del quale spetterà ai condomini stessi decidere se rinnovarlo o meno. Va da se che il professionista in carica cerchi di soddisfare i propri clienti per non rischiare di perdere il proprio mandato.

L'amministratore in carica convocherà un'assemblea ordinaria, questo servirà sia per conoscere i propri clienti, sia a comprendere le problematiche e tutte le situazioni esistenti in quel determinato momento.

Durante tale assemblea, il professionista capace dovrà essere in grado di mettere in atto quelle strategie psicologiche atte a capire le differenti personalità alle quali si trova di fronte; al tempo stesso sarà suo dovere dare un'ottima impressione comunicando serietà e disponibilità,

in modo da trasmettere sicurezza e affidabilità, cercando così di ottenere la fiducia, se non di tutti, almeno della maggior parte di loro.

Durante il mandato si devono poi organizzare i servizi primari funzionali alla vita del condominio: dalle spese di gestioni più semplici quali luce e pulizia delle parti di uso comune, manutenzioni impianti di riscaldamento e condizionamento qualora siano centralizzati, manutenzione dell'ascensore se presente, fino ai più complessi quali interventi massicci come quelli di straordinaria amministrazione, solitamente più onerosi. Funzionale, quindi, risulta un sistema di gestione per la qualità, in modo da certificare che tutti gli interventi sono stati eseguiti nel miglior modo possibile e rispettando tutte le leggi in vigore; a nostro vantaggio va anche l'organizzazione di una rete di fornitori di servizi, tale da permettere di avere una persona adeguata per ogni esigenza al miglior prezzo. A tale scopo dovremo riuscire a crearci una ragnatela di operatori seri e professionali, sui quali fare sempre affidamento per poter offrire il miglior servizio al nostro condominio.

Il tutto si deve svolgere rispettando i termini di legge, oltre ovviamente il regolamento del condominio stesso, che avremo visionato al momento della firma del mandato.

Per fare tutto ciò l'amministratore avrà la necessità di riscuotere dei pagamenti da parte dei condomini, e successivamente compito suo sarà quello di erogare delle spese atte a preservare lo stato migliore del condominio.

Quando egli lo riterrà opportuno, avrà la facoltà di convocare delle assemblee cosiddette straordinarie, funzionali ad affrontare quelle opere di manutenzione straordinaria ritenute necessarie: dalla tinteggiatura della facciata, al rifacimento del tetto; tale convocazione vale anche nel caso in cui si verificano situazioni di pericolo di incolumità verso terzi.

A seguito delle situazioni sopra citate, è indispensabile ricevere la delibera da parte dell'assemblea condominiale, e sarà compito nostro convincere i condomini della necessità dell'intervento richiesto.

Un professionista capace si documenta anticipatamente, in modo tale da essere preparato una volta giunto in assemblea. Si presenterà per il caso specifico preso in esame con più preventivi e dove possibile con più soluzioni, oltre ad essere affiancato da un tecnico di fiducia, in grado di rispondere a tutte le eventuali domande poste da coloro che dovranno dare il benestare affinché il lavoro possa essere svolto, in questo modo daremo prova della nostra serietà e professionalità nei confronti dei nostri clienti.

L'amministratore di condominio deve cercare di essere sempre rintracciabile nel caso in cui si presentassero effettivi problemi inattesi, tenendo tuttavia presente che anch'egli ha una propria vita privata.

Una volta l'anno viene presentato un resoconto dettagliato del nostro operato, il quale verrà visionato da tutti i condomini, presentare un preventivo di spesa per l'anno successivo, il tutto ben dettagliato e allo stesso tempo semplice, con una chiave di lettura chiara e comprensibile ad ogni singolo condomino, per non creare alcun problema interpretativo. Oltre a ciò si decide per la revoca o la conferma del mandato.

Tra le sue mansioni rientra anche l'importante aspetto fiscale, che sarà chiamato ad adempiere.

Dato che il condominio si sviluppa su un'organizzazione di servizi, il fine ultimo di colui che amministra è affrontare e risolvere i problemi in modo da preservarne lo stato e, se il caso lo richiede, apportare delle migliorie per aumentarne il godimento, e mantenerne sempre il valore nel tempo.

E' necessario poi sapersi inserire nel mercato per poter allargare i propri orizzonti, e per fare questo è opportuno creare un proprio sito web, nel quale andremo ad elencare tutti i servizi che offriamo, le nostre ditte fornitrici, i nostri clienti, in maniera da far vedere come lavoriamo, fornendo un'immagine trasparente della nostra serietà e professionalità, cosa fondamentale.

Il web ci può essere utile anche nel rapporto tra amministratore e condominio, per poter comunicare con loro in maniera più rapida, qualora si creassero le condizioni adatte, limitando inutili perdite di tempo che potremo utilizzare per cercare nuovi clienti, in una potenziale visione di espansione del nostro *bussines*, perché alla fine tutti lavoriamo per la stessa cosa: aumentare i propri guadagni, contraccambiando fornendo un servizio il più consono possibile. Sarebbe mio desiderio creare un *team* o una rete di professionisti con i quali collaborare in forma continuativa per avere l'opportunità di un confronto costante in funzione di miglioramento *in progress*, perché il lavoro di gruppo offre una resa maggiore rispetto a quello del singolo. Così facendo si creerebbero le condizioni ideali per allargare i nostri orizzonti e forse, cosa più importante, la nostra mente, permettendoci di vedere il nostro lavoro a 360 gradi, e non essere chiusi e fossilizzati come gli amministratori di vecchia generazione.

CAPITOLO 5. OGGI, NUOVI ORIZZONTI PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINI

Oggi sul mercato abbiamo amministratori seri e professionali, che evolvono la loro professionalità a seconda delle richieste del mercato, perché la tipologia degli stabili da amministrare è cambiata, e così le loro esigenze. Siamo passati dai semplici condomini di alcune unità abitative ad enormi complessi con attività commerciali, uffici e abitazioni tutti assieme con esigenze diverse.

Ci sono associazioni come l'ANACI, nell'ambito di questo trend, che non svolgono la funzione di difendere dei privilegiati dagli attacchi esterni, ne quella di esercitare un controllo (più o meno effettivo) sulla loro attività mediante l'applicazione di un codice deontologico (che peraltro l'ANACI possiede), ma quello di rimanere a contatto dei loro iscritti, nello sforzo di conoscerli singolarmente, aiutarne l'attività attraverso servizi associativi di consulenza ed assistenza, nonché con corsi di aggiornamento e convegni.

Un'eventuale riforma, pertanto, dovrebbe volgersi nella direzione di un'affermazione di quelle associazioni che non si limitino ad un controllo esterno, ma seguano passo per passo l'attività dei propri soci e rimangano in simbiosi con loro, in particolare piccoli e medi amministratori che vivono decorosamente del proprio lavoro, con le giuste ambizioni, ma con precise regole di correttezza e diligenza, e non di quelle che tentino di difendere i privilegi di coloro che, forse complici una parte di condomini (che per la verità sono sempre meno), hanno monopolizzato fino ad oggi il mercato.

Rammentiamo infine che il 28 gennaio 1995 in Roma si costituiva l'ANACI che nasceva dalla fusione delle due più grandi associazioni nazionali di amministratori: l'ANAI (fondata nel 1970) e l'AIACI (fondata nel 1974).

La possibilità di iscrizione al ruolo di amministratori di condominio presso un albo di categoria rivestirebbe una qualità di condizione essenziale per l'esercizio della professione .

Facciamo riferimento alla proposta di legge di creare un albo per gli Amministratori di immobili del 31/5/94 num.630.Se così fosse, si tutelerebbe maggiormente i professionisti, i quali a loro volta tuteleranno al meglio i condomini, ne guadagnerebbero tutti.

Tutt'altra cosa è responsabilizzare le associazioni, ovvero permettere loro di lavorare con criterio al fine di poter vantare gli iscritti più capaci e corretti.

Tutto il discorso riguarda la speranza che il prima possibile si venga a creare un albo per gli amministratori di condominii, i quali oggi rappresentano sempre più professionisti e quindi devono essere tutelati dall'iscrizione ad un proprio albo.