

21 giugno 2010

Il Sole  
**24 ORE**

## L'OCCUPAZIONE SALE IN CONDOMINIO

di Andrea Curiat

Nuovi spazi per gli amministratori di immobili: una professione anticiclica, immune agli effetti della crisi, in grado di assorbire un numero crescente di lavoratori. Perché – spiegano le associazioni di categoria – le fabbriche possono anche chiudere, ma i condomini no. E in Italia ce ne sono sempre di più. Stando all'ultimo sondaggio condotto su un campione di 1.150 soci dall'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari (Anaci), l'amministratore medio è diplomato presso un istituto professionale (nel 52,6% dei casi) e gestisce 40 condomini.

«In Italia ci sono oltre 320mila amministratori di condominio – commenta Carlo Parodi, responsabile dell'ufficio studi nazionale Anaci – di cui 240mila circa seguono un solo stabile. Dal 2005 a oggi, il numero di professionisti è aumentato del 10% circa, e di spazi per crescere ce ne sono ancora. I condomini sono sempre di più, e il mercato del lavoro è in grado di assorbire chi si avvicina al mestiere. Sarebbe sufficiente sostituire i 240mila che amministrano un solo stabile con dei professionisti che lo facciano per lavoro».

Problematica la questione dei compensi, che oscillano tra i 50 e i 100 euro all'interno di ogni condominio l'anno per unità abitativa a seconda del comune di attività. « Il problema – aggiunge Parodi – è la grande varianza nella retribuzione tra le varie province d'Italia, che dipende in primo luogo dai mercati immobiliari locali. A Torino, per esempio, l'onorario richiesto per un condominio semplice è di 50,3 euro: quasi la metà dei 99,3 euro riconosciuti a Padova e ben inferiore alla media nazionale di 75,7 euro. L'agenzia delle Entrate, però, si basa proprio sugli onorari medi di settore ai fini di controllo fiscale, il che può creare dei problemi agli amministratori che, in buona fede, dichiarano fatturati più bassi. Impossibile, peraltro, omogeneizzare i compensi, perché non esiste un ordine degli amministratori di immobili e ogni tariffario sarebbe contrario alla normativa antitrust».

A oggi, non esistono requisiti formali per diventare amministratore di condominio. Quasi tutte le associazioni di categoria, però, organizzano dei corsi di breve durata (da 3 a 6 mesi) che offrono una formazione di base spesso indispensabile: l'offerta è ampia e si arricchisce di nuove iniziative (si veda la scheda sotto). Le richieste dei clienti, d'altro canto, sono relativamente semplici: la caratteristica più importante degli amministratori deve essere l'immediatezza negli interventi di manutenzione (secondo il 29,9% del campione Anaci), l'economicità dei compensi (per il 25,8%) e l'alta reperibilità (per il 20,6%).

«L'attività professionale non è regolamentata – rileva Giuseppe Bica, presidente dell'Associazione nazionale europea amministratori d'immobili –, mancano albo, ordine professionale e standard minimi di qualità. Noi abbiamo posto dei paletti in tutela dei clienti, dei requisiti essenziali per i nostri associati: l'amministratore deve avere un diploma di scuola media superiore, un casellario giudiziario nullo e aver frequentato un corso professionale con standard minimi. Offriamo una certificazione europea ai soci». Secondo Bica, gli amministratori devono essere formati su aspetti legali, tecnici e fiscali: «Il nostro corso dura tre mesi, costa 500 euro e prevede incontri bisettimanali. Dopo un esame finale, la formazione dell'amministratore associato prosegue obbligatoriamente con aggiornamenti continui per almeno tre anni».

Importanti novità per gli amministratori sono in dirittura di arrivo con una riforma generale in materia di condomini che potrebbe essere approvata già a fine giugno. Secondo Vittorio Fusco, presidente dell'Associazione nazionale amministratori professionisti d'immobili (Anapi), «il nuovo testo dovrebbe eliminare l'obbligo per gli amministratori di stipulare delle polizze fiduciarie per lavori straordinari e gestione ordinaria, polizze che presentano spesso dei costi eccessivi per i singoli professionisti. La durata in carica, inoltre, dovrebbe passare da uno a due anni». Anche Fusco non ha dubbi: «Gli amministratori, oggi, devono essere ben preparati e formati, devono seguire attentamente il rinnovo delle leggi e i decreti legislativi, e devono conoscere le principali sentenze della Cassazione».