

## IL CONDOMINIO PER I TECNICI

### *Opportunità professionali legate al “mondo” condominio*

*DEI - Roma*

*19 marzo 2016*

*ing. Juan Pedro Grammaldo*

**- Introduzione**

**- La legge 11 dicembre 2012, n. 220**

*- Il ruolo dell'amministratore*

*- Maggioranze deliberative*

**- Incidenza della manutenzione**

**- Il patrimonio edilizio italiano**

**- Da "tuttologo" a Building Manager**

**- L'amministratore**

**- Il Building Manager**

*- I compiti del Building Manager*

*- Come nasce un Building Manager*

**- Conclusioni**

## *I fatti:*

- *In Italia vi sono 60 milioni di unità immobiliari, di cui il 90% a destinazione residenziale*
- *Oltre il 60% del patrimonio immobiliare italiano è stato costruito prima del 1971*
- *L'80% circa degli italiani è proprietario della propria unità immobiliare*
- *Il 90% del patrimonio immobiliare non residenziale è di proprietà dello stato*
- *In Italia vi sono 1 milione di condomini per 14 milioni di famiglie*

*Tutte le norme di adeguamento in ambito strutturale, impiantistico e della sicurezza nei luoghi di lavoro degli edifici sono successive alla data di costruzione della stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare italiano:*

- 1086/71 (*Genio Civile*)
- 46/90 (37/08) (*impianti elettrici - TV - gas*)
- 10/91 (*energia*)
- D.M.I. 16/02/82 (*Antincendio*)
- 626/94 } 81/08
- 494/96 }
- 162/99 (*Ascensori*)
- 462/02 (*impianti elettrici di messa a terra*)
- 192/05 (*efficientamento energetico*)

*Tenuto conto del fatto, inoltre, che le norme tecniche (UNI) stabiliscono che, mediamente, ogni 25 anni vanno eseguiti interventi manutentivi in corrispondenza delle parti edili di un manufatto edilizio.*

*Dal combinato disposto di questi due fattori (parti edili e impiantistiche) emerge un enorme esigenza manutentiva del nostro patrimonio immobiliare.*

*Per quanto visto fino a questo momento, si capisce che il futuro del mercato risiede:*

- *nella gestione efficiente del patrimonio immobiliare privato esistente*
- *nella rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico*

*Per quanto riguarda le nuove costruzioni, considerato*

- il decremento demografico*
- il consumo di territorio avvenuto in passato*

*Quest'ultimo rappresenterà sempre di più una nicchia di mercato (con edifici ad alte prestazioni energetiche e con forte utilizzo di materiali ecologici)*

*Le norme che regolamentavano la vita all'interno del condominio risalgono al 1942 (codice civile)*

*Tenuto conto dei cambiamenti avvenuti all'interno della società italiana negli ultimi 70 anni dal punto di vista:*

- *sociale*
- *economico*
- *legislativo*

*Era impensabile proseguire con le norme del vecchio codice.*

*Esempio: struttura dei nuclei familiari nel dopoguerra (tre figli a famiglia - oggi un figlio a famiglia). Minori esigenze di spazio negli appartamenti.*



## La legge 11 dicembre 2012, n. 220

*La legge n.220 del 11 dicembre 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha introdotto la riforma del condominio.*

*Sono presenti delle novità in diversi ambiti della gestione condominiale. In particolare:*

- *Ruolo dell'amministratore*
- *Gestione interventi manutentivi*

## *I fatti:*

*In Italia vi sono 320.000 amministratori di condominio di cui 260.000 amministrano un solo condominio.*

*Solo 25.000 amministratori gestiscono oltre 10 condomini.*

*Considerato che gli ambiti gestionali di un amministratore di condominio sono:*

- *fiscali  
(il condominio è sostituito  
d'imposta dal 1998)*
- *contabili  
(bilanci – prima nota)*
- *legali  
(contenzioso attivo e  
passivo)*
- *tecnico/manutentivi  
(manutenzioni, ecc.)*

*Competenze  
Interprofes-  
sionali*

*Si capisce come l'altissimo tasso di litigiosità e di procedimenti giudiziali presenti nei condomini, dipenda anche dal basso livello di professionalità degli operatori.*

*La riforma ha impresso una forte accelerazione sulla strada della professione, al ruolo dell'amministratore.*

*La riforma ha previsto che l'amministratore:*

- *Abbia conseguito un diploma di scuola media superiore.*
- *Abbia frequentato un corso di formazione specifico con obbligo di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

## Ruolo dell'amministratore

- *Obbligo di polizza professionale (nel caso in cui gli venga espressamente richiesto dall'assemblea). Con obbligo di adeguamento della polizza stesa, nel caso di esecuzione di lavori straordinari.*
- *Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società (in questo caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società eroga i servizi).*

*L'amministratore:*

- *è tenuto ad affiggere in bacheca le sue generalità e i recapiti dove è raggiungibile*
- *dura in carica per un anno e lo stesso si intende rinnovato per uguale durata*
- *e' tenuto a far transitare le somme ricevute da uno specifico conto corrente (postale o bancario) del condominio*
- *è tenuto, nel caso in cui vi sia una specifica richiesta da parte dell'assemblea di condominio, ad attivare un sito internet specifico per il condominio.*

*Insomma, l'amministratore post riforma è di fatto un professionista appartenente alla categoria delle professioni non ordinistiche.*

*La riforma del condominio prevede la tenuta, da parte dell'amministratore, di una serie di documenti riguardanti il condominio. In particolare:*

- *Registro dei verbali assembleari (già previsto prima della riforma)*
- *Registro della contabilità (prima nota)*
- *Registro di nomina e revoca degli amministratori (novità)*
- *Registro dell'anagrafica dei proprietari (novità)*



## Ruolo dell'amministratore

*In particolare, il registro dell'anagrafica dei proprietari deve contenere:*

- *Generalità dei proprietari*
  - *Dati catastali delle unità immobiliari*
  - *Ogni dato relativo inerente la sicurezza*
- AGGIORNATI

*Infine l'art. 10 – comma 8 stabilisce che l'amministratore deve conservare tutta la documentazione – inerente la propria gestione – riferibile al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio.*

## Ruolo dell'amministratore

*I documenti tecnico amministrativi che comunemente si trovano in un condominio sono:*

- *certificati di regolare esecuzione degli impianti*
- *certificati di prevenzione incendi (centrale termica, autorimessa, ecc.)*
- *abitabilità del condominio*
- *documenti relativi alla sicurezza nei luoghi di lavoro (DVR portiere – DUVRI fornitori di servizi)*
- *documenti inerenti eventuali lavori eseguiti sul condominio*

*Con la riforma del condominio si reperiscono obbligatoriamente:*

- *dati catastali*
- *dati tecnico amministrativi*

*L'amministratore di condominio - post riforma - in occasione dei passaggi di consegne dovrà:*

- *redigere una **check list** completa di ogni singolo aspetto tecnico amministrativo (peraltro già prevista nella norma UNI 10801/98)*
- *acquisire il registro di **anagrafe condominiale***

*Nel caso in cui della documentazione fosse mancante, l'amministratore dovrà procedere:*

- *a reperire la documentazione presso gli uffici competenti (comune, vigili del fuoco, ecc.);*
- *far redigere le pratiche per il rilascio delle nuove autorizzazioni - certificazioni nel caso in cui gli accessi agli atti avessero dato esito negativo*

*N.B. Da questa necessità potrebbero scaturire delle opportunità di business per i professionisti legati agli adeguamenti normativi necessari*

*Vediamo adesso per ogni tipologia di interventi manutentivi, le maggioranze richieste in assemblea di condominio:*

*Manutenzione su guasto: nessuna maggioranza, l'amministratore procede, al fine di eliminare il guasto con intervento di urgenza, senza passare per l'assemblea. L'intervento viene ratificato all'assemblea successiva a quella nella quale è stato eseguito l'intervento*

*N.B. La manutenzione su guasto è la regina degli interventi condominiali in quanto (per prassi) si decide di intervenire solo ex post e mai ex ante. Questa strategia porta ad avere un grosso svantaggio:*

- si interviene senza poter pianificare (si ha poco tempo a disposizione per decidere)*

*Manutenzione ordinaria: Generalmente il quorum deliberativo richiesto per la esecuzione dei suddetti interventi è pari a 500 millesimi che rappresentino la maggioranza degli intervenuti.*

*Esempi:*

- *Manutenzione ordinaria facciate*
- *Rifacimento tetti a falda*
- *Rifacimento terrazzi di copertura*

*N.B. Quello che è ordinario dal punto di vista tecnico è straordinario da quello amministrativo, in quanto richiede una gestione contabile specifica (approvazione in assemblea, emissione bollettini di conto corrente, apertura di uno specifico conto lavori – non obbligatorio).*



## Maggioranze deliberative

*Manutenzione straordinaria: Generalmente il quorum deliberativo richiesto per la esecuzione dei suddetti interventi è pari a 500 millesimi che rappresentino la maggioranza degli intervenuti.*

*La riforma ha modificato In particolare gli articoli “1120 – Innovazioni” , vengono stabiliti specifici quorum per particolari opere realizzate in relazione alla installazione di impianti tecnologici anche a vantaggio del singolo condomino come stabilito dai nuovi articoli “1122 bis - Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili “ e “1136 – Costituzione II”*

*In particolare abbiamo l'articolo 5 che modifica come appresso l'articolo 1120:*

- *Dopo il primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile il quale sancisce che i condomini con la maggioranza indicata dal V comma dell'art. 1136 CC (numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio) possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni; sono stati inseriti i seguenti articoli:*

*“I condomini, con la maggioranza indicata dal II comma dell’art. 1136 (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell’edificio) possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:*

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*

2) *le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del Condominio o di terzi che conseguono a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.*

3) *l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.*

*L'amministratore è tenuto a convocare entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al punto precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.*

*Adeguamento normativo: Il quorum deliberativo richiesto per la esecuzione dei suddetti interventi è pari a 1/3 degli intervenuti in assemblea che rappresentino un terzo del valore del fabbricato (anche se in teoria per l'adeguamento normativo non servirebbe nessuna maggioranza assembleare).*



# *Incidenza della manutenzione*

Percentuale	Causale
20 – 25	Sui costi per i servizi all'edificio
1 – 2	Sul valore di mercato dell'immobile in 1 anno
150 – 200	Sul valore di mercato iniziale nell'intero ciclo di vita dell'edificio (circa 50 anni)



## Il patrimonio edilizio italiano

- ✓ *70% stock immobiliare residenziale in Italia ha più di 30 anni*
- ✓ *di questo il 35 % ha mediamente 60 anni*
- ✓ *nel settore dell'edilizia la % dell'attività manutentiva nel solo settore residenziale è pari al 23%*
- ✓ *il giro d'affari degli edifici in condominio si aggira sui 15 Mld di euro*

## *Il patrimonio edilizio italiano*

*Da queste brevi informazioni, ci si rende conto di quanto pesi nell'economia di un paese come l'Italia il settore dell'edilizia, delle manutenzioni e della gestione immobiliare in particolare.*

*Accento sulla gestione dei "Costi" rispetto" alla pura attività contabile.*

## Da “tuttologo” a Building Manager

*La gestione di un edificio non può certo esimersi dall'interessamento di temi culturali oggi molto sentiti, quali:*

- *la flessibilità organizzativa;*
- *la capacità di soddisfare le esigenze di chi vive negli edifici;*
- *l'assicurazione di qualità delle prestazioni effettuate;*
- *lo sviluppo dei processi e dei metodi di lavoro;*
- *la conoscenza multidirezionale (multidisciplina).*

*Occorre quindi strutturarsi : non sarà possibile essere “tuttologi”.*

*Per i conti ci sono i software, per la manutenzione ci vogliono "esclusivamente" le competenze.*

*In quest'ottica si inserisce il nuovo concetto di "gestire", ossia una gestione non solo amministrativa e contabile del condominio, ma anche la gestione dei servizi e della manutenzione di strutture ed impianti.*

*Ecco allora che la figura che meglio risponde a queste esigenze è quella del Building manager, che si occuperà non solo degli aspetti contabili e/o amministrativi, ai contenziosi, ai pagamenti e/o scadenze, ma si occuperà anche di gestire gli aspetti tecnici-manutentivi di un complesso immobiliare.*

*Le doti di un Building Manager sono:*

- *ha dimestichezza con gli strumenti informatici;*
- *è un cultore della manutenzione ;*
- *ha attitudini commerciali;*
- *è un esperto in materia catastale e di normativa edilizia;*
- *ha doti di diplomazia, senso del dovere, disponibilità e problem solving.*

## *I compiti del Building Manager*

*Il BM, in particolare, si occupa di tutte quelle attività necessarie a “mantenere” od a “riportare” un bene esistente (un’entità) in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta e quando questa ha carattere “prestazionale”, suscettibile quindi di modificarsi nel tempo:*

- *devono intendersi comprese nella manutenzione anche le attività di “ammodernare” e “trasformare”;*
- *in una parola, occuparsi della conservazione dello stato funzionale e prestazionale di un complesso immobiliare, senza trascurare i servizi allo spazio ed alle persone che lo vivono.*

# Come nasce un Building Manager

*Non esistono corsi universitari o di formazione dedicati a questa figura.*

*Fondamentalmente il BM:*

- *è un tecnico con un'esperienza almeno triennale presso studi professionali e/o aziende del settore immobiliare (meglio gestionale);*
- *segue un corso teorico che approfondisce le metodologie ed i processi delle singole attività;*
- *è calato nella realtà gestionale e affiancato da un tutor più esperto;*
- *ha un aggiornamento costante;*
- *segue una formazione continua.*



*Con l'entrata in vigore della riforma del condominio si sta innescando un forte processo di **professionalizzazione** del settore che porterà in breve tempo ai seguenti risultati:*

- entrata in campo di **soggetti strutturati** (che prima non trovavano interessante lavorare in questo ambito)*

- *abbassamento delle parcelle professionali; il vero guadagno si determinerà dalla erogazione dei servizi al fabbricato, anche di nuovi rispetto al passato, per esempio:*
  - *il settore dei servizi alle persone anziane*
  - *il settore dei servizi agli animali*
  - *gruppi di acquisto di prodotti / servizi*

*Inoltre, anche a causa della difficile fase che sta attraversando il nostro paese, vi sarà sempre maggiore enfasi sul taglio dei costi di gestione all'interno dei condomini.*

*Se consideriamo che mediamente nei bilanci condominiali*

➤ *manutenzioni  
(guasto – ciclica)*

➤ *costi di riscaldamento*

*Incidono  
per oltre il 50% nei bilanci  
condominiali*

*Si capisce come in futuro si tenderà sempre di più a risparmiare. Le imprese dovranno inventarsi nuove forme di **partenariato** con gli amministratori di condominio e puntare a spostare il **rischio** (per il recupero dei crediti) verso soggetti attrezzati a farlo.*

*Le aziende dovranno adottare un mix di soluzioni da offrire ai propri clienti. In particolare:*

- ✓ convenzioni con gli studi/società di amministratori di condominio (pacchetti di servizi validi per più condomini). In un futuro non troppo remoto, gli amministratori presenteranno le proprie offerte professionali corredate dai fornitori/consulenti di cui si avvalgono*

- ✓ *proporre interventi di adeguamento normativo a costo zero:*
  - *interventi di efficientamento energetico degli impianti di riscaldamento a carico dell'impresa (modello ESCO)*
  - *sostituzione lampade a risparmio energetico in corrispondenza delle parti comuni*
  - *installazione impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulle parti comuni*
- ✓ *sottoscrivere con istituti bancari delle convenzioni per offrire pacchetti di pagamento rateizzati ai condomini*

*Nell'offrire i suddetti pacchetti saranno avvantaggiate quelle aziende organizzate, vale a dire:*

- *dotate di strutture commerciali*
- *con notevoli capacità finanziarie alle spalle (tenuto conto anche dell'elevato rischio morosità)*