Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati
Tiratura 04/2015: 400.697
Diffusione 04/2015: 307.591
Lettori Ed. I 2015: 2.530.000
Settimanale - Ed. nazionale

CORRIERECONOMIA

Dir. Resp.: Luciano Fontana

19-OTT-2015
da pag. 27
foglio 1
www.datastampa.it

Riforme I veri professionisti sono un'esigua minoranza. I rischi degli abusivi

Condominio Amministratori: fare il solitario non conviene più

Grandi gruppi esteri e network italiani pronti a entrare sul mercato della gestione immobiliare. Un business che vale l'1% del Pil

DI **ISIDORO TROVATO**

In Italia quella dell'amministratore di condominio è destinata a diventare una vera e propria professione. Un po' la riforma del 2013, un po' lo scenario economico in piena evoluzione, l'attività di amministratore di stabili sta entrando nel terzo millennio.

Attualmente in Italia svolgono questo ruolo circa 300 mila persone. Risultano 41 mila i professionisti attivi per 328 mila condomìni amministrati. Tutti gli altri sono condòmini proprietari, doppio lavoristi, pensionati, improvvisati, disoccupati, di questi almeno 5 mila amministrano un solo condominio (presumibilmente quello dove abitano). Si tratta di un esercito di circa 260 mila persone che svolgono un «doppio lavoro» ma che in 5 anni potrebbero lasciare l'attività anche a seguito della legge di riforma.

Il settore rappresenta una fetta importante di business: si parla di un giro d'affari stimato intorno all'1% del Pil (pari a circa 15 miliardi). In Italia si contano circa 27 mioni di unità immobiliari in condominio con una spesa annua gestita pari a 1.400 euro per unità immobiliare.

Professionalità

Un microcosmo complesso che richiede competenze sempre più specifiche. Non a caso in Italia c'è già chi si sta organizzando su vasta scala: è il caso di Groma, network di professionisti che ha come socio unico la Cipag (Cassa previdenziale geometri) e nato per la gestione manageriale degli stabili. «L'amministratore di condominio come lo conosciamo oggi verrà sostituito da società di capitali, reti d'impresa, multinazionali, consorzi — afferma Vincenzo Acunto direttore generale di Groma —. Strutture che non punteranno alla gestione classica (tenuta della contabilità e gestione delle spese, che effettueranno gratuitamente), ma al Pil della comunità condominiale. Saranno in grado di fornire interconnessione, energia, servizi (la badante di condominio, il doposcuola, il medico o l'infermiere pensando all'invecchiamento della popolazione, ecc.). Senza escludere i gruppi di acquisto solidale, con l'acquisto on line dei prodotti alimentari ed la loro successiva consegna a domicilio. Come pensa già di fare Amazon».

Scenari

Eppure attualmente quella di amministratore di condominio è una professione che potrebbe essere messa in cima alla classifica delle peggiori nel rapporto ore lavoro-redditività. Un'analisi dettagliata evidenzia che, per generare dei ricavi modesti, un professionista deve lavorare 12 ore al giorno, gestire almeno 900 unità abitative, occuparsi di tutto personalmente. Con il risultato di poter dedicare a ciascuno dei propri clienti circa 30 ore di lavoro annue per un compenso certamente non adeguato. Lo scenario però sta cambiando molto rapidamente e all'orizzonte ci sono grandi player stranieri come i tedeschi Builfinger Berger.

«La rivoluzione di questo mercato però — osserva Acuto — non arriverà tanto dalle strutture italiane (che potranno offrire organizzazione, formazione, qualificazione, certificazione, solidità economica, assicurativa, fideiussioni,. Ma saremo costretti a difenderci dall'estero, dove ci sono esperienze molto più consolidate. Alcune multinazionali tedesche e francesi con abbondante liquidità sono pronte ad entrare nel mercato quale unico interlocutore per qualsiasi esigenza abitativa del condòmino. Non ci resta che fare squadra ed evitare il ripetersi di quanto accaduto nella grande distribuzione e nel settore bancario. Rincorrere quando è troppo tardi. Il mondo del condominio è come una pentola di acqua fredda sul fuoco. In apparenza l'acqua è stabile e non si percepiscono cambiamenti. E così sarà fino a 99 gradi. Ma con l'aggiunta di un solo grado, l'acqua andrà in ebollizione e proseguendo evaporerà. Dall'introduzione della riforma (giugno 2013) siamo qui che aspettiamo quest'ultimo grado che ci manca all'ebollizione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



data stampa
dal 1980 monitoraggio media