Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati
Tiratura 03/2015: 133.263
Diffusione 03/2015: 88.589
Lettori: n.d.
Settimanale - Ed. nazionale

ItaliaOggi Sette

Dir. Resp.: Marino Longoni

02-NOV-2015
da pag. 47
foglio 1 / 2
www.datastampa.it

La trasformazione della professione per affrontare nuovi competitor sul mercato

L'amministratore cambia pelle

Servizi immediati e di qualità con il building manager

Pagina a cura
DI BEATRICE MIGLIORINI

Più di un milione di condomini e 27 milioni di unità immobiliari nei quali vivono 14 milioni di famiglie. Il tutto, per un giro d'affari stimato intorno ai 15 miliardi di euro l'anno. Questa la cornice all'interno della quale operano gli amministratori di condominio in Italia. Una categoria di professionisti che su territorio raggiunge le 41.000 unità chiamate a gestire 300 mila condomini. Solo 5 mila soggetti, infatti, amministrano un unico stabile. I dati, frutto di un'analisi condotta da Groma (società di gestione del patrimonio immobiliare nata per volontà della Cassa italiana di previdenza a favore dei geometri liberi professionisti), mostra uno scenario che si inserisce all'interno di un settore, quello dell'edilizia, che pur essendo stato per quasi mezzo secolo una delle colonne portanti del sistema economico italiano, negli ultimi anni è stato anche quello che maggiormente ha subito le ripercussioni della crisi economica. Nonostante questo, numeri alla mano, in Italia, ci sono circa 60 milioni di unità immobiliari e di queste oltre il 60% sono abitazioni, mentre un restante 30% sono unità pertinenziali di residenza (cantine, box, posti auto e depositi). Solo un'esigua parte, quindi, non appartiene al settore strettamente residenziale. Sempre dati alla mano, però, è anche un altro il fattore che deve essere preso in considerazione e che maggiormente influisce sul ruolo degli amministratori. Il 70% dello stock immobiliare residenziale in Italia ha più di trent'anni e, di questo, il 35% ha mediamente sessant'anni. Non è un caso, quindi, che nel settore dell'edilizia la percentuale di attività manutentiva nel solo settore residenziale sia superiore al 25%. Ed è proprio alla luce di questi dati che negli ultimi anni il paradigma legato al mondo immobiliare ha subito una forte trasformazione. Fino a qualche anno fa, infatti, quando si parlava di immobili il pensiero andava immediatamente a nuove costruzioni. Ora, quando si parla di immobili, il concetto chiave è divenuto quello di gestire. Verbo che racchiude in sé un duplice significato: gestione del costruito (quindi manutenzione di edifici e impianti) e gestione dei servizi allo spazio e alle persone. Ed ecco, quindi, che il ruolo dell'amministratore di condominio cambia veste. Da mero soggetto a cui era affidato il compito di tenere la contabilità, spesso anche come secondo lavoro, ecco la possibilità di divenire un vero e proprio manager dell'edificio preso in carico. Si passa così dall'essere amministratore di condominio a essere building manager, dotato di competenze relative all'andamento del mercato immobiliare, alla semplificazione amministrativa, ai rapporti commerciali e sempre aperto all'ampliamento e alla diversificazione delle attività dei servizi erogati. All'orizzonte, quindi, nuove opportunità di lavoro e business anche per le nuove generazioni e la definizione di una nuova figura professionale, richiesta prima che dalla normativa, dal mercato. Già, perché pur in una fase embrionale, il nuovo building manager chiamato a gestire al meglio gli spazi e i servizi per i condomini, deve già competere con non poche realtà. L'analisi condotta da Groma mostra, infatti, come i competitor nel mondo del condominio siano: società di capitali del Real estate, le società di costruzioni e manutenzioni, le società impiantistiche, le società di mediazione oltre che gli studi associati. E guardando al domani c'è anche da immaginarsi il possibile ingresso nel mercato delle multinazionali estere. L'idea che sta alla base di questo nuovo modello organizzativo è quella di trasformare un'attività comunemente professionale in un vero e proprio servizio fruibile da molti: compiere il passaggio dalla mera amministrazione degli immobili alla vera e propria gestione degli stessi e dei servizi integrati. Un amministratore, quindi, chiamato a reinventarsi e a rivedere il proprio ruolo anche alla luce di una crescente sfiducia nei confronti della categoria palesata da parte dei condomini. Lo studio condotto mostra, infatti, che quando si tratta di amministratori di condominio il primo sentimento che viene esternato è quello di sfiducia e rassegnazione, subito dopo sono segnalate la poca disponibilità e reperibilità e la totale mancanza di pro attività. Unici pregi segnalati: il non rubare e il saper fare da pacieri. Affinché, però, la nuova figura professionale del building manager possa trovare spazio e far valere le approfondite competenze, non secondaria potrebbe essere una vera e propria organizzazione in network. Una gestione di questo tipo, infatti, permetterebbe una prontezza di risposte, la mobilità e la capacità di soddisfare le esigenze di chi vive negli edifici, di assicurare la qualità delle prestazioni effettuate, uno sviluppo integrato dei processi e dei metodi di lavoro. Oltre che la multidisciplinarità, la ricerca di nuove opportunità e creazione dei mercati. In conclusione, quindi, il passaggio dall'amministratore al building manager comporta, sostanzialmente il passare da un concetto che vede il professionista intervenire solo quando è necessario, a una situazione dove è il professionista a prevenire, gestire e proporre soluzioni quanto più personalizzate possibili. Un vero e proprio manager degli edifici.



data stampa
dal 1980 monitoraggio media

Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati
Tiratura 03/2015: 133.263
Diffusione 03/2015: 88.589
Lettori: n.d.
Settimanale - Ed. nazionale

ItaliaOggi Sette

Dir. Resp.: Marino Longoni

02-NOV-2015
da pag. 47
foglio 2 / 2
www.datastampa.it

L'evoluzione della professione

Dall'amministratore	Al building manager
L'informazione è mia	L'informazione è online e sempre disponibile
La qualità è come io la percepisco	La qualità è come gli altri la percepiscono
Il mio tempo è una risorsa	Il mio tempo è un costo
Le prestazioni sono occasionali	La prestazione è continuativa
Il costo è valutato sul tempo impiegato	Il costo è valutato sulla qualità percepita

data stampa
dal 1980 monitoraggio media