

Condominio, «la svolta è possibile ma ci serve una mano»

«Finalmente qualcuno si sta accorgendo di noi». Agostino Manzoni, presidente provinciale dell'Anaci – Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, sintetizza così il cambiamento di prospettiva che vede in atto sul condominio e su chi si occupa professionalmente della sua gestione. Una svolta cominciata con la riforma entrata in vigore nel giugno scorso – «che è soprattutto una riforma dell'amministratore» – e in qualche modo ribadita dalla nascita a Bergamo del primo salone espressamente dedicata al settore, Condominio Expo, individuato dall'Ente Fiera Promoberg e dal mondo delle imprese come una delle risposte alla crisi dell'edilizia. «Per molto tempo siamo stati l'ultima ruota del carro – evidenzia -. Lo Stato ha cominciato a considerare il condominio dal primo gennaio del 1998, quando è diventato sostituto d'imposta, e ora, con la nuova legge, finalmente si chiarisce che per amministrare uno stabile servono conoscenze e competenze, che non basta il dopolavorista consolidato nell'immaginario comune. La maggiore attenzione la avvertiamo anche come associazione, se prima eravamo noi quelli che cercavano collaborazioni e patrocini, oggi cominciamo ad essere coinvolti come partner di istituzioni e iniziative».

Un riconoscimento, ma anche una “responsabilità”. Condominio Expo, ad esempio, è stato presentato come una nuova chance per un settore fortemente in difficoltà come l'edilizia. Lo è davvero?

«È indubbio che l'obiettivo delle costruzioni non può più essere il nuovo ma la riqualificazione dell'esistente e nei condomini da fare ce n'è. Basti pensare che solo a Bergamo i fabbricati sono 11mila e due terzi di questi sono in classe G,

la più bassa tra le classificazioni energetiche».

Già, ma il periodo non sembra tra i più favorevoli per affrontare delle spese..

«È vero per la fascia di mercato più bassa, dove è impensabile, per via delle difficoltà economiche che molti inquilini stanno vivendo, proporre delle opere. Le fasce medie e alte invece sono interessate, anche per sfruttare al meglio le agevolazioni fiscali, che già dall'anno prossimo potrebbero scendere. Senza contare che alcuni interventi sono obbligatori, come l'installazione delle valvole termostatiche e la contabilizzazione del calore, e dal 2015 la rimozione dell'amianto da tutti i tetti. È stato calcolato che, rispetto ad un lavoro di normale manutenzione, uno che agisca anche sull'efficienza energetica costa circa il 20% in più, ma poi ci sono in vantaggi in bolletta».

Il miglioramento energetico dei palazzi, pare quindi di capire, non potrà essere rimandato più di tanto.

«È uno dei cavalli di battaglia della nostra categoria e ormai credo che siamo alla resa dei conti. Ci sono fabbricati che spreca il 40% dell'energia, immobili costruiti quando il gasolio costava 25 lire al litro e si teneva acceso il riscaldamento tutto il giorno. Oggi le spese pesano quasi come un secondo affitto, diventa fondamentale migliorare l'efficienza energetica».

L'esigenza di rinnovamento si scontra con l'aumento della morosità dei condòmini e conti sempre più difficili da far quadrare.

«Siamo preoccupati perché si fa sempre più fatica a raccogliere le provviste e le banche non ci vengono incontro. Un amministratore si deve dar da fare parecchio anche solo per mandare avanti la gestione senza intoppi».

Cosa si può fare?

«Una mano da parte di chi ci governa non guasterebbe di certo. Penso ad un'Iva agevolata rispetto a quella del 22% per i lavori effettuati dal condominio, utile anche per combattere l'evasione fiscale, ma anche ad uno snellimento delle procedure, che implicano costi per documenti e professionisti

e l'allungamento dei tempi. Anche i Comuni potrebbero avere qualche attenzione in più, a cominciare dalle cauzioni e dai canoni per l'occupazione del suolo pubblico in occasione dei cantieri».

Sembrano le richieste delle imprese...

«In affetti il condominio è una piccola azienda con un proprio bilancio di entrate e uscite, solo che ha una finalità è sociale. È un aspetto sul quale insistiamo da almeno una ventina d'anni ma che ancora, purtroppo, non è stato recepito. Nei paesi del Nord Europa i condomini sono, per esempio, un'alternativa meno costosa alle case di riposo per gli anziani soli e gli Stati riconoscono la loro funzione in questo senso. Il condominio è la cellula iniziale di una città e se ogni cellula funziona bene tutto l'organismo sta meglio, per questo avrebbe bisogno di maggiore considerazione da parte delle istituzioni».

C'è qualche proposta che vuole fare alla futura amministrazione di Bergamo?

«Sinceramente sono stanco di farne. In passato ho incontrato sia Bruni sia Tentorio per alcune proposte semplicissime, le hanno apprezzate ma non è successo niente. Ho suggerito l'idea di affidare al condomino la cura delle aiuole e degli spazi verdi vicini, che poteva rientrare senza aggravio di costi nelle spese per i nostri giardinieri e migliorare l'aspetto delle vie cittadine. Ho anche fatto notare ai responsabili della raccolta rifiuti che i cassoni dell'immondizia a filo di strada non sono esattamente un bello spettacolo e che con i piccoli mezzi a disposizione è possibile entrare nei cortili dei condomini per effettuare la raccolta. Mi è stato risposto che così si sono abbassati i costi, in realtà si è solo riversata una parte del lavoro sui nostri addetti anziché su quelli dell'azienda, con un peggioramento complessivo dell'immagine della città».

Ha esordito parlando di una "nuova stagione" per gli amministratori di condominio, di una figura che sta cambiando pelle...

«Come Anaci lavoriamo da sempre sulla preparazione e

l'aggiornamento (il corso di formazione per nuovi amministratori è già arrivato alla 19esima edizione ndr.), convinti del fatto che, se lavorano bene, gli amministratori possono fornire un buon servizio ai condomini. Non sempre è così, occorre ammetterlo, e questo va a scapito di tutta la categoria. Oggi, oltre alle nuove disposizioni di legge che pongono una serie di condizioni importanti per l'esercizio della professione, la preparazione è imposta dalla maggiore complessità della materia. Un amministratore deve occuparsi di aspetti contabili, legali, fiscali, tecnici, contrattuali, perciò è sempre più difficile che decida di farlo senza la giusta preparazione. Ne abbiamo una conferma nei nostri corsi. Quest'anno contiamo una quarantina di persone che, pur essendo già a contatto con il settore perché figli di amministratori o dipendenti di studi di amministratori, hanno comunque deciso di seguire un percorso formativo. È un segnale importante».

È quindi un'opportunità per chi cerca lavoro?

«Per chi lo vuole fare con serietà, sì. Posso dire tranquillamente che è un'attività che non teme la crisi perché se si lavora bene gli incarichi non si perdono mai. E poi c'è ancora una fetta ampia, soprattutto in provincia, di immobili che non hanno un amministratore professionale. Mi piace definire l'amministratore come il "libretto di istruzioni" di un fabbricato, colui cioè che preserva il valore del proprio investimento. Se si afferma questo concetto, gli spazi per operare si amplieranno di certo».

Non deve essere però facile fare andare d'accordo tante persone e i tempi non aiutano, sono infatti in aumento la litigiosità e le cause condominiali.

«Se c'è un bravo amministratore, in genere, non si arriva alla causa, perché la previene a monte. Nei nostri corsi proponiamo anche lezioni di psicologia applicata alle assemblee condominiali. Il rapporto umano è importantissimo e, se devo essere sincero, è una delle cose che personalmente più mi gratifica di questo lavoro. Si entra in contatto con l'universo, è questo che mi ha fatto decidere di lasciare, ormai una trentina di anni fa, un incarico da direttore di

produzione per dedicarmi a questo settore».

**Anaci è un'associazione storica, riconosciuta e certificata.
Come va l'attività?**

«Con 250 iscritti siamo terzi a livello nazionale e, con le nuove leve in formazione, con ogni probabilità saliremo al secondo superando Brescia. Abbiamo un'ampia attività di formazione e aggiornamento e stiamo dando vita ad un nostro centro studi così da poter fornire agli associati risposte in tempo reale su diversi fronti. Tra qualche mese avremo inoltre a disposizione una nuova sede, sulla strada Briantea, più ampia e affiancata da altri professionisti legati alle nostre aree di interesse. Nascerà così un "polo del condominio", un punto di riferimento unico per le diverse problematiche del settore. Considerando che tutte le nostre attività sono autofinanziate sono traguardi significativi».