

TIENE LA CONTABILITÀ, CONTROLLA GLI IMPIANTI, SOVRINTENDE AI LAVORI DI MANUTENZIONE. COSA FA E QUANTO GUADAGNA L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. UN MESTIERE CHE NON LASCIA SPAZIO AGLI IMPROVVISATI

Garantisce guadagno e soddisfazione. Quello dell'amministratore di condominio è un mestiere che oggi presenta maggiori attrattive e che assomiglia sempre più a quello di chi amministra un'impresa. In questo caso, l'azienda si chiama condominio, ovvero case, palazzi, complessi residenziali con più proprietari che devono organizzare al meglio la gestione della proprietà.

Ci sono spese da pianificare e suddividere, interventi di manutenzione e miglioramento da preventivare e seguire, regole da concordare e far rispettare, riunioni da organizzare. «È un'attività che va svolta a tempo pieno. Chi l'immagina come secondo lavoro, si pone già su un piano poco professionale», spiega Mario Beccuti, amministratore a Torino. «C'è una parte di lavoro contabile, una gestionale, una di rapporto coi clienti, cioè i condomini». Beccuti, maturo scientifico, ex consulente, si è formato sul campo. Da un altro amministratore, nel 1993, ha acquisito i primi dieci stabili. Oggi ne segue 70, a parer suo il numero massimo che un amministratore unico possa controllare adeguatamente. «In pratica, partecipo a una riunione condominiale ogni sera. È il momento chiave dell'attività, spesso carico di tensioni. Si dibatte il preconcetto che l'amministratore non sia lì per fare l'interesse degli amministrati, ma il proprio», afferma Beccuti. In effetti, nell'immaginario comune, l'amministratore è sospettato di disonestà: lucra e mazzette su appalti concessi a imprese favorite, gestione allegra del denaro comune e, cronaca insegna, vere e proprie fughe con il malloppo, ovvero il denaro sul conto corrente intestato al condominio, cui l'amministratore ha libero accesso. «Anche per questo è importante che l'amministratore svolga l'attivi- >>>

il conde

di Silvia Messa - s.messa@millionaire.it

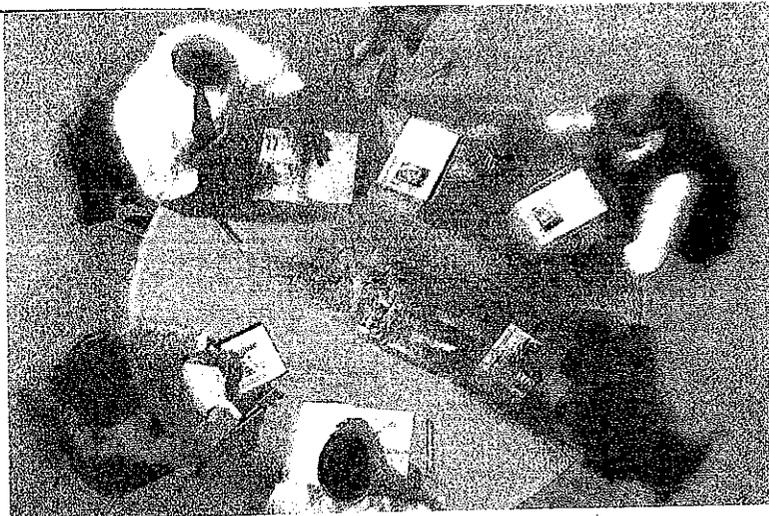
54 | **millionaire**

minimo? la mia azienda

dove seguire un corso

Nonostante qualche riserva, sono sempre di più quelli che si iscrivono a corsi di formazione presso le varie associazioni. Spiega Stefano Milanesi, presidente dell'Apac: «Le quote di iscrizione partono da 400 euro. Su 45 iscritti nell'ultimo anno, quindici hanno avviato uno studio e più di 20 hanno anche assunto una seconda persona». Ecco, di seguito, i recapiti delle scuole che organizzano corsi in tutta Italia.

> Apac, Associazione professionale amministratori di condominio, tel. 02 89429007, www.apacmilano.it



«IO L'HO FATTO»

«Ho frequentato un corso, ma forse avrei potuto imparare da solo» racconta Carlo, ingegnere che in un momento di crisi dell'azienda per cui lavora, ha pensato di imparare il mestiere di amministratore di condominio. «Pensavo potesse essere un'attività integrativa, da affrontare in un eventuale periodo di mobilità. Ma ho capito che non è così. Perché sia redditizia, l'attività va svolta in modo professionale».

►►► tà come primo lavoro, con un ufficio a disposizione. Il professionista fa un patto con il condominio: essere raggiungibile e disponibile ogni giorno e senza appuntamento. Inoltre deve godere di credibilità finanziaria, cioè essere solvibile presso le banche di riferimento. In pratica, la banca stessa dà ai condòmini delle garanzie sul fatto che il loro amministratore ci sia, lavori da tempo in modo onesto e controllabile con il denaro degli altri. Se l'amministratore non è disponibile o sgarra, i condòmini possono revocare in qualsiasi momento il suo incarico». **Ma come s'impara il mestiere? «E' quasi impossibile cominciare da zero. Entrare nel settore non è come rilevare una tabaccheria. Meglio iniziare presso un altro studio. Tecnicamente si fa presto a fare passi in avanti, ma ci vogliono almeno un paio**

d'anni per sviluppare una buona professionalità. La formazione di base non deve essere necessariamente tecnica (es: diploma di geometra) o amministrativa (ragioneria): per i risvolti psicologici dell'attività e la necessità di comunicazione, è forse meglio una maturità umanistica». Una strada alternativa è la formazione proposta dalle tante associazioni di amministratori che operano in Italia. «Su 200 mila condòmini, circa 40 mila in Italia sono amministrati da chi ha frequentato un corso. Gli altri si sono fatti da soli» spiega Stefano Milanesi, presidente dell'Associazione Professionale Amministratori di Condominio di Milano. «Si sente la necessità di una formazione che contribuisca a creare degli standard di qualità. In Italia non esiste un albo unico che imponga regole agli amministratori immobiliari. Esiste però una norma comunitaria (UNI 10801) che descrive i requisiti e i compiti degli amministratori condominiali e il "fascicolo" del fabbricato, ovvero la descrizione degli impianti e delle caratteristiche dello stabile. Chi si forma da solo rischia di diventare un "praticone". Conosce usi e costumi del mestiere, ma non ha le basi per un approccio professionale. Un esempio banale è la gestione della contabilità. Molti ammucciano per tutto l'anno le fatture, senza che i condòmini possano fare verifiche parziali sull'andamento dei conti. Cosa che rende impossibile correggere man mano eventuali errori di gestione o problemi di bilancio. Invece bisogna cominciare a gestire i condòmini come aziende. Amministrare 80 unità immobiliari significa gestire un ►►►

«In genere un amministratore gestisce 80 unità immobiliari. Il che significa un bilancio aziendale di almeno 100 mila euro»

» a chi chiedere aiuto



DA CONSULTARE

Come gestire guasti ed emergenze? Dove trovare indicazioni sulla fatturazione di studio, la contabilità e la fiscalità associata? In commercio sono numerosi i software di gestione che possono aiutare. Eccone alcuni:

» Il **Pigc** (Procedura Integrata Gestione Condominio) è un programma usato da cinquemila amministratori in Italia: costa da 210 a 810 euro (mini sconto per i lettori di *Millionaire*). Dopo il primo anno è possibile abbonarsi per aggiornamenti e servizi con un canone che parte da 99 euro. Per impararne l'uso, è fornito gratis un videocorso e una versione base del programma, per chi parte dall'amministrazione di 15 unità immobiliari (un piccolo condominio). **INFO:** Windsoft, tel. 02 66013112, www.gestione-stabili.com.

» Il **Dylog City**, invece, ha un prezzo che parte da 199 euro, più 164 euro l'anno per il contratto di manutenzione software, l'assistenza telefonica e l'aggiornamento. **INFO:** Dylog 800984888, www.dylog.it

» Alla portata di tutti, dalla Finson: **Progetto condominio**. Costa 6, 99 euro. **INFO:** www.finson.it



«E' un'attività che va svolta a tempo pieno. Chi l'immagina come secondo lavoro, si pone già su un piano poco professionale»

» bilancio aziendale di almeno 100 mila euro». Ma chi vuole intraprendere questo mestiere ha recepito l'esigenza di formazione e professionalità? «I corsi a pagamento sono sempre più frequentati. Molte associazioni offrono corsi lunghi per formare su tutti gli ambiti dell'attività» spiega Milanese. «L'Apac, in due-tre mesi, dà solo gli strumenti base per affrontare i problemi principali. Per le situazioni particolari, è meglio che l'amministratore ricorra a consulenti specializzati: avvocati, ingegneri, commercialisti. **Non può essere un tutto-ologo. Deve avere gli elementi per capire quali sono gli aspetti di cui curarsi e i rischi da evitare. E un'etica che lo metta sempre dalla parte degli amministrati.** Lavorare in autonomia non significa tenere tutti all'oscuro del proprio operato». Per alleggerire il lavoro degli amministratori, le maggiori associazioni offrono servizi e consulenze legali, amministrative e tecniche, in una prima fase gratuita. Un ulteriore aiuto agli amministratori viene dall'outsourcing. Aziende come la Reos (tel. 02 76004571) possono occuparsi della gestione della segreteria telefonica, della contabilità, dei rapporti di routine coi fornitori. Si può ricorrere a uno o più tra questi servizi (con tariffe che partono da 15 euro per abitazione), dedicandosi solo all'aspetto relazionale dell'attività. Ricorrere all'esterno, soprattutto all'inizio, costa meno che assumere personale di segreteria o creare un ufficio e lascia tempo per trovare clienti, trattare con quelli che ci sono, fare sopralluoghi.

Quello del numero di condomini (o unità immobiliari) da amministrare è un punto importante da tener presente: si può cominciare in piccolo, ma l'attività dà da vivere solo se coinvolge almeno 50 stabili e un migliaio di clienti. La retribuzione è pattuita tra professionista e condomini. Si parla di 60-70 euro l'anno per unità immobiliare amministrata. E le percentuali sui lavori dati in appalto? Gli addetti ai lavori sconsigliano questa pratica: non migliora la trasparenza della gestione, perché le percentuali non rientrano nelle voci di bilancio, e non aiuta l'amministratore a conquistare la fiducia dei condomini.

DA LEGGERE

Per chi volesse avvicinarsi alle tematiche di cui si occupa ogni giorno un amministratore, si consiglia uno sguardo a www.condominio.com, www.condominioweb.com e www.diritto.it



DA LEGGERE

Per una formazione di base: **Come si amministra un condominio** di Francesco Tamborrino, Il Sole 24 Ore, 55 euro per libro e Cd rom.

