

La riforma condominiale, cosa cambia in Italia – parla un esperto del settore

Intervista al Dr. Caprasecca – Presidente della Associazione di Amministratori Professionisti ANAP

DI Ettore Zanca



Può sembrare un assurdo, ma le società e gli uomini vanno compresi dalla base, specie nei cambiamenti legislativi. In questo momento di concentrazione urbana e di qualità della vita in discussione nelle grandi città, forse la base di partenza per una convivenza civile, è proprio il condominio. A giugno 2013, è stata varata una riforma epocale proprio per la gestione dei condomini. Il codice civile ha fatto diventare questo modello di divisione immobiliare una vera e propria azienda da gestire. Pur tra lacune e dubbi la riforma ha di fatto affermato che si è passati da

una epoca di amministratori dilettanti a società che gestiscono I condomini, ma cosa ancora più sostanziale, si è passati dalla figura del semplice condomino a quella di vero e proprio cliente.

Paolo Caprasecca è Presidente dell'Anap (associazione di amministratori di condominio professionisti, di categoria per la gestione degli immobili), **Presidente Confiac** (confederazione di delle associazioni di categoria degli amministratori), una voce autorevole del settore cui rivolgersi per avere un quadro più chiaro di riferimento della riforma, vista da chi effettivamente la deve applicare. Gli amministratori.

Con la riforma del codice civile è venuta allo scoperto una tematica delicata, quella delle nuove prospettive della gestione condominiale. Quanta possibilità di effettivo sviluppo ha la gestione del condominio in chiave manageriale?

Viviamo in un mondo complesso ed interdependente. Un mondo dove l'economia della conoscenza, la globalizzazione competitiva e la diffusione delle nuove tecnologie di rete hanno prodotto cambiamenti epocali nel mercato della GESTIONE CONDOMINIALE, e oggi la figura dell'Amministratore, sta andando a morire a favore della figura del MANAGER, siamo in una fase di vera rivoluzione silenziosa del terzo millennio per il cambiamento, la novità è che oggi la gestione del condominio deve essere manageriale con skills imprenditoriali, offrendo servizi a valore aggiunto con benefici condivisi.



Su questa frontiera innovativa, quali sono le precise garanzie in tema di trasparenza che devono garantire le associazioni?

Dopo un primo passo rappresentato dalla riforma delle professioni ordinistiche con il DPR 137/2012, era necessario completare un processo sinergico di re-regolazione attraverso una legge che disciplinasse le associazioni delle professioni nuove o emergenti. D'altra parte, la strada dello sviluppo del mercato delle professioni e della conseguente competitività del Paese non poteva

prescindere dal fatto che il nostro sistema professionale è un universo complesso e composto:

- *da professioni organizzate in ordini e collegi;*
- *da molte associazioni professionali fortemente consolidate e organizzate;*
- *da una serie di attività professionali di sicuro rilievo economico e sociale in crescita.*

La legge 4/2013, recante “Disposizioni in materia di professioni non organizzate”, entrata in vigore il 10 febbraio scorso, ha colmato infine questa lacuna con una regolamentazione leggera ma pregnante ai fini della tutela del consumatore/utente/cliente che contribuisce a:

- *far emergere le professioni non organizzate attraverso la processi di regolamentazione e visibilità istituzionale delle associazioni di riferimento;*
- *informare e tutelare il consumatore attraverso meccanismi di attestazione degli standard qualitativi e di certificazione di parte terza dei servizi forniti;*
- *aumentare, di conseguenza, la qualità dei servizi professionali nei confronti degli utenti/clienti.*

Senza dimenticare che un'altra importante normativa ha modificato profondamente lo scenario evolutivo delle associazioni: si tratta del Decreto Legislativo 13 del 2013 sul Sistema Nazionale di Certificazione delle Competenze che avrà un ruolo fondamentale per la valutazione e la valorizzazione del patrimonio di esperienze di studio e di lavoro di tutte le persone e, in particolare, dei professionisti, ordinistici e associativi. L'approvazione di queste due testi normativi segna l'inizio di una nuova era: quella delle Associazioni Professionali 2.0.

Quindi garantire:

- *l'attestazione delle competenze;*
- *facilitare la certificazione delle competenze da un ente terzo;*
- *innalzare la qualità con formazione continua puntando sulla qualità;*
- *tutelare l'utente con la trasparenza e la garanzia dei servizi offerti.*

A suo avviso, non essendo passata la teoria di diritto del condominio, con personalità giuridica, la riforma è penalizzata?

ASSOLUTAMENTE SI!

La figura dell'amministratore diventa a tutti gli effetti manageriale, questo si era colto già dal 2006, quando anche le società di capitali potevano entrare nell'amministrazione condominiale. Aggiungiamo che, alla luce di queste ultime riforme, il condominio ha un potere contrattuale immenso, siamo al passaggio epocale del che va da semplice condomino a cliente di network, quanto sono pronte le associazioni di categoria a questa metamorfosi?

NEL 2005, QUANDO APRII L'ASSOCIAZIONE, CAPII SUBITO, CHE LA SOLUZIONE AL CAMBIAMENTO DELLA NS. FIGURA, ERA IL NETWORK DI SERVIZI/PRODOTTI, E DOPO 8 ANNI, CONQUISTATA LA LEADERSHIP DI SETTORE POSSO AFFERMARE CHE NON ABBIAMO PREVISTO IL FUTURO, ABBIAMO CONTRIBUITO A CAMBIARLO, PURTROPPO NON TUTTE LE MICRO ASSOCIAZIONI E QUELLE TRADIZIONALISTE SONO PRONTE AL CAMBIAMENTO CHE GIA' E' AVVENUTO, MA SONO CONVINTO CHE O SI ADEGUANO O SI ESTINGUONO.

Veniamo alle domande più spinose. Questa riforma sembra andare incontro a strutture che amministrano I Condomini in maniera aziendale, si evince una necessità di stare più vicino al cliente, di fidelizzarlo, di dargli servizi che non possono essere più forniti in maniera dilettantistica, quali sono secondo lei le innovazioni tecnologiche all'orizzonte per rinnovare in maniera tecnologica la figura dell'amministrazione condominiale?

NON DEVONO ESSERCI PIU' BUCHI NELLE ATTIVITA' SVOLTE PER CONTO DEL CLIENTE, QUINDI TUTTO CIO' CHE SI SVOLGE DEVE ESSERE TRACCIATO, CONDIVISO, COMUNICATO, CON PROCESSI

The logo for CONFIAC features the word "CONFIAC" in a large, bold, blue, sans-serif font. The letters are slightly shadowed, giving a 3D effect. Below the main text, there is a dark blue horizontal bar containing the full name "Confederazione Italiana Associazioni Condominiali" in a smaller, white, sans-serif font.

**Confederazione Italiana
Associazioni Condominiali**

DI OUT E IN DOVE IL CLIENTE IN TEMPO REALE VIENE MESSO A CONOSCENZA E COINVOLTO SULLE ATTIVITA' SVOLTE, MEETTENDOLO AL CENTRO DEL PROCESSO. LE INNOVAZIONI SONO NEI PROCESSI DI GESTIONE, NELLA DOTAZIONE A CHI OPERA NEGLI INTERVENTI DI LASERSCANNER DOVE E' TUTTO TRACCIABILE DALLA RICHIESTA DI

INTERVENTO, GESTIONE, RAPPORTO E CHIUSURA CON LA FATTURA.

Potrebbe citarci degli esempi di nuove tecnologie nella frontiera della amministrazione condominiale? Le faccio un esempio da profano, si sente parlare di richieste di intervento di manutenzione anche attraverso delle app negli smartphone.

GIA' IN ATTO, COME LA DOTAZIONE DI LASERSCANNER (VEDI CORRIERI AEREI ESPRESSI, TRASPORTATI NEL NS. SETTORE, SONO VINCENTI, CON LA FIRMA DEL CLIENTE SULLA RICHIESTA E RAPPORTO DI INTERVENTO, SCARICATI IN SEDE ED IMMESSI SUL SITO CONDOMINIALE).