

Est. Andrea Tomatis (*TOMATIS AMMINISTRAZIONI ALBENGA-GENOVA*)

& CO.

ADH. Vittorio Bonato (*Manager MGF News*)

**“Competenze evolute, relazioni di valore e attenzione ambientale per il
condominio di domani “**

8 Luglio 2025

DOCUMENTO PROPOSTA

La figura dell'amministratore condominiale si è trasformata molto nel tempo sino ad oggi dove questa professione ha conosciuto un'evoluzione profonda, tramutandosi in un ruolo cruciale che richiede preparazione, aggiornamento costante e un insieme articolato di competenze. L'**amministratore moderno** è, a tutti gli effetti, un vero e proprio “property manager” con svariati incarichi: coordina consulenti tecnici, avvocati, fiscalisti e fornitori, con l'obiettivo non solo di gestire l'ordinaria amministrazione, ma di tutelare *il valore patrimoniale degli immobili e garantire la serenità quotidiana della vita condominiale*. Per svolgere questo compito non sono più sufficienti la buona volontà o l'esperienza empirica.

Oggi servono solide basi in ambito **giuridico, contabile, tecnico e informatico**, oltre a una naturale predisposizione alla relazione con il pubblico.

L'improvvisazione non è più ammessa, in quanto la disciplina si è fatta via via più complessa, le responsabilità personali sono rilevanti e la legge prevede un obbligo di aggiornamento professionale continuo.

La nomina dell'amministratore avviene formalmente tramite delibera assembleare secondo l'articolo 1136 del codice civile, che richiede la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ma ciò che distingue davvero un buon amministratore non è solo la modalità con cui riceve l'incarico, bensì la qualità del suo operato. A fare la differenza sono la trasparenza nella comunicazione, *un curriculum solido e certificato*, l'eventuale appartenenza ad associazioni di categoria, la chiarezza del preventivo economico, la reperibilità costante e la capacità organizzativa dello studio che lo affianca. Non da ultimo, resta decisivo il passaparola positivo, che rappresenta ancora oggi il più potente strumento di validazione e fiducia da parte dei condomini.

In un condominio, dove convivono esigenze diverse e talvolta opposte, i rapporti umani sono fondamentali. Un amministratore competente non può prescindere da un **dialogo continuo**, da un **ascolto attivo** e da una **comunicazione chiara e tempestiva**. È importante aggiornare i condomini anche al di fuori delle assemblee, usare un linguaggio semplice e comprensibile, rimanere neutrali

nei conflitti e dimostrare una presenza reale soprattutto nelle situazioni di emergenza.

Come ricordava lo psicologo **Carl Rogers**, *“la qualità dei nostri rapporti determina la qualità della nostra vita”*: quando i condomini percepiscono nell'amministratore un professionista competente, imparziale e disponibile, la diffidenza si scioglie e le tensioni si riducono, lasciando spazio a un clima di collaborazione.

Il cuore della gestione condominiale resta comunque il bilancio. Per garantire chiarezza e trasparenza, l'amministratore moderno fa uso di strumenti digitali avanzati: software gestionali evoluti, rendiconti scaricabili online, riconciliazioni bancarie **frequenti** e **tracciabili** consentono a ciascun condomino di comprendere in modo immediato e dettagliato l'andamento economico del condominio. Quando si affrontano interventi straordinari, è buona prassi condividere in anticipo capitolati, preventivi medi e simulazioni di riparto, distinguendo chiaramente tra spese in base ai millesimi generali, scale separate o impianti a consumo. Fornire le informazioni in modo trasparente e con congruo anticipo è il modo migliore per prevenire contestazioni e favorire decisioni consapevoli.

In questo contesto, la digitalizzazione ha rappresentato una vera e propria rivoluzione. Portali condominiali accessibili in ogni momento, applicazioni per l'apertura di ticket di manutenzione, firme elettroniche e assemblee in videoconferenza hanno migliorato tecnologicamente e digitalizzato molto il lavoro del

L'amministratore, riducendo la dipendenza dalla carta e migliorato la tracciabilità delle attività, ma allo stesso tempo hanno creato difficoltà per i piccoli amministratori in quanto non riescono più a stare al passo con tutte le novità data la necessità di risorse economiche e di personale. Questi strumenti non sostituiscono il rapporto umano, che resta fondamentale, ma liberano tempo da dedicare all'ascolto e alla consulenza diretta. In più, offrono ai condomini un accesso immediato e trasparente a ogni fase della gestione. Le sfide che l'amministratore affronta ogni giorno sono molteplici e variegate.

Dalla gestione delle morosità alle vertenze legali, dai lavori urgenti ai conflitti interpersonali, fino al rispetto dei tempi e dei budget. La difficoltà principale è spesso quella di conciliare interessi divergenti, mediare tra esigenze contrastanti e mantenere alta la fiducia dei condomini anche quando si devono far rispettare decisioni non sempre popolari. La più grande soddisfazione arriva però quando il condominio funziona, i problemi si risolvono con efficacia, e l'assemblea riconosce con sincerità il valore di un lavoro svolto con cura, competenza e senso di responsabilità.

Anche sul fronte della sostenibilità ambientale, i condomini possono oggi fare scelte intelligenti e virtuose. Le **iniziative green** più efficaci combinano interventi semplici e immediati, come la sostituzione dell'illuminazione con lampade a LED, la regolazione termica e la corretta raccolta differenziata, con opere strutturali di maggiore impatto e durata. Tra queste, l'installazione di impianti fo

to voltaici a autoconsumo, la realizzazione di cappotti termici, l'introduzione di pompe di calore e l'allestimento di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Dove sono disponibili incentivi fiscali e dove l'amministratore è in grado di spiegare con chiarezza il **piano finanziario** e i **benefici concreti**, i condomini aderiscono con maggiore entusiasmo. Non solo per una maggiore consapevolezza ambientale, ma anche perché risulta evidente il ritorno economico dell'investimento.

La sostenibilità, dunque, non è soltanto un valore etico, ma rappresenta anche un'opportunità concreta per migliorare la qualità della vita e ridurre i costi di gestione nel lungo periodo. Quella dell'amministratore di condominio è quindi una professione in continua trasformazione, che richiede studio, dedizione, capacità di mediazione e una visione a lungo termine. *Un mestiere complesso ma estremamente gratificante*, che può davvero fare la differenza nel buon funzionamento degli spazi condivisi e nel benessere delle comunità che vi abitano. In un mondo che cambia rapidamente, tra digitalizzazione, normative sempre più articolate e crescente sensibilità ambientale, l'amministratore preparato e aggiornato è oggi più che mai una figura centrale, capace di coniugare efficienza gestionale e umanità relazionale, visione tecnica e responsabilità sociale.