

Lettera aperta ai miei (ex) colleghi amministratori

Quella di amministratore di immobili è oggi, in Italia, la categoria professionale più eterogenea che ci sia. Quando la intrapresi, nel 1978, non esisteva proprio. Si era all'indomani del boom edilizio e i condomini venivano amministrati dai professionisti più diversi. Commercialisti, avvocati, geometri, ragionieri, periti, quasi con sufficienza e fastidio, per fare un favore ai loro clienti e per arrotondare il fatturato, assumevano le amministrazioni condominiali che, allora, richiedevano poche incombenze.

Da allora molte cose sono cambiate. Dapprima, molti, come me, hanno fatto dell'amministrazione una professione esclusiva, erodendo clienti agli altri professionisti che erano felici di liberarsene. In seguito, diversi condomini hanno iniziato ad amministrare il proprio condominio, ritenendo bastasse un foglio di calcolo per farlo. Successivamente, la crisi del lavoro e la mancanza di requisiti per l'accesso alla professione, ha spinto chiunque si trovasse in mobilità, privo di lavoro o senza competenze specifiche, a diventare amministratore di condominio. Ultimamente, infine, c'è un rigurgito di professionisti che ormai in sovrannumero nelle rispettive professioni, non disdegnano più l'amministrare condomini.

Il risultato è che oggi, in Italia, vi sono circa 320.000 amministratori d'immobili, dei quali 50.000 circa professionisti, a fronte dei 20.000 della Germania e dei 14.000 della Francia.

Ognuno di questi soggetti, diversamente preparato (o impreparato), si trova quotidianamente ad affrontare adempimenti, complessità, problematiche e litigiosità che sono nel frattempo aumentate in modo esponenziale ed inimmaginabile rispetto a un tempo.

Se molti di questi non sono neppure lontanamente consapevoli delle responsabilità che fanno loro carico, di sicuro lo sono meno ancora la gran parte dei condomini che sono chiamati a sceglierli, per i quali l'unico parametro valutativo, in assenza di competenze in merito, resta la misura del compenso.

Conseguenza di questa spirale svalutativa è che, complice la crisi, molto del patrimonio residenziale italiano è mal amministrato ed in deficit manutentivo, accentuando per tale motivo il già significativo deprezzamento operato dalla congiuntura.

E' mia opinione che questo porterà molti immobili a scivolare sempre più inesorabilmente ai margini del mercato, fino ad uscirne definitivamente, schiacciati dal peso delle mancate manutenzioni e delle crescenti morosità.

Anche ai troppo numerosi amministratori toccherà eguale sorte. Alcuni già oggi si trovano privi dei requisiti che la tardiva riforma normativa ha finalmente imposti. Altri si troveranno sempre più spesso ad amministrare gli immobili di cui sopra, assumendo un grave rischio personale. Paradossalmente, questi saranno proprio i meno preparati e per ciò più facilmente esposti ad assumere inconsapevolmente rischi.

I restanti, dovranno e potranno disputarsi il mercato massimizzando l'offerta di servizi, puntando all'eccellenza e praticando una politica di innovazione in continua evoluzione. Tutto questo richiederà grande preparazione personale, manageriale e professionale, oltre alla capacità di consorziarsi e creare sinergie, sia coi colleghi che unitamente a professionisti di altre discipline, al fine di meglio affrontare le complessità.

Per emergere ed avere successo occorrerà, contrariamente a quanto avveniva in passato, dedicare tempo, risorse ed energie alla crescita ed alla preparazione personale propria e dei propri collaboratori. In sostanza, dovranno gli amministratori (e con loro tutte le categorie professionali) modernizzarsi e percorrere il tragitto formativo che già da molti anni ha imboccato la maggior parte delle aziende. Un percorso che assieme alle tecniche professionali, insegni quelle manageriali senza prescindere tuttavia dai propri valori personali ed esaltando le qualità e le attitudini di ciascuno.

Chi mi ha accompagnato durante la mia vita professionale, ben sa quanto questa sia una via che mi appassioni e che ho, in parte già percorso, come emerge da questo sito ed illustrato nella lettera ai miei clienti.

Proprio per questo, per coerenza, passione e diretta esperienza personale, adesso che ho fatto la grande scelta di saltare il fossato e passare dal mondo delle amministrazioni a quello della formazione, mi sentirei un traditore se voltassi le spalle agli (ex) colleghi ed andassi per la mia strada disperdendo quel patrimonio esperienziale costruito in tutti questi anni.

Mi piace così rendermi disponibile ed essere pronto a stare al fianco di quei colleghi, vecchi o giovani che siano, desiderosi di percorrere la propria strada verso il futuro con l'ausilio di una guida sicura che ben conosce il tragitto per averlo già percorso.

Buon lavoro, buona crescita e buon futuro a tutti.

Maurizio Vanzini

-0-0-0-

Se non sei impegnato a crescere, sei impegnato a morire.

(Bob Dylan)