



Un'idea **Confabitare**[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

Socio Fondatore
CONFIPi Confederazione Italiana Professionisti Immobiliari

Aderente a  **CONFASSOCIAZIONI**
Confederazione Associazioni Professionali

www.confamministrare.info

Paola Galante – Presidente Regionale Confamministrare

**Opportunità e “Rischi” della Riforma Condominiale
Il ruolo del “nuovo” Gestore Immobiliare**

VICENZA, 22 Maggio 2015

.... noi siamo qui, seguiamo con entusiasmo questa organizzazione ormai da oltre un anno



.... Perché abbiamo bisogno di comprendere e apprendere

.... Ma soprattutto di chiedervi collaborazione

.... Perché “la casa” ha bisogno di essere aiutata

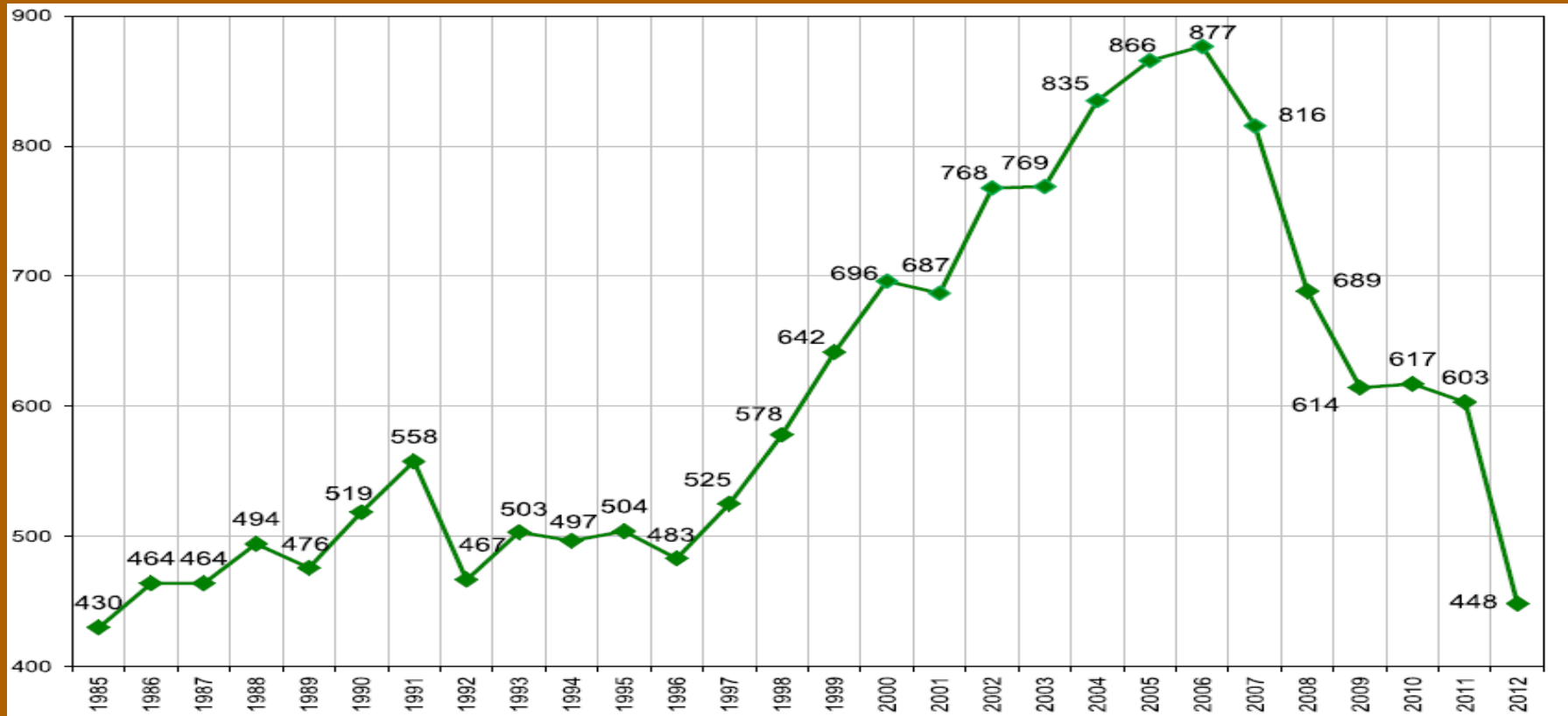


.... il mercato condominiale in Italia:



- 60 milioni di abitanti.
- Oltre l' 80% delle famiglie vivono in Condominio.
- 1 milione di Condomini, costituiti da 27 milioni di unità immobiliari.
- 14 milioni di famiglie.
- Oltre 42 milioni di Cittadini hanno a che fare con il Condominio

LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI IN ITALIA



Fonte: Agenzia del Territorio – Rapporto Immobiliare 2013

... Forse non è solo la crisi ..
Sovente ci troviamo dinanzi ad un
patrimonio immobiliare di questo tipo ...



Abitazioni in edifici con oltre 40 anni

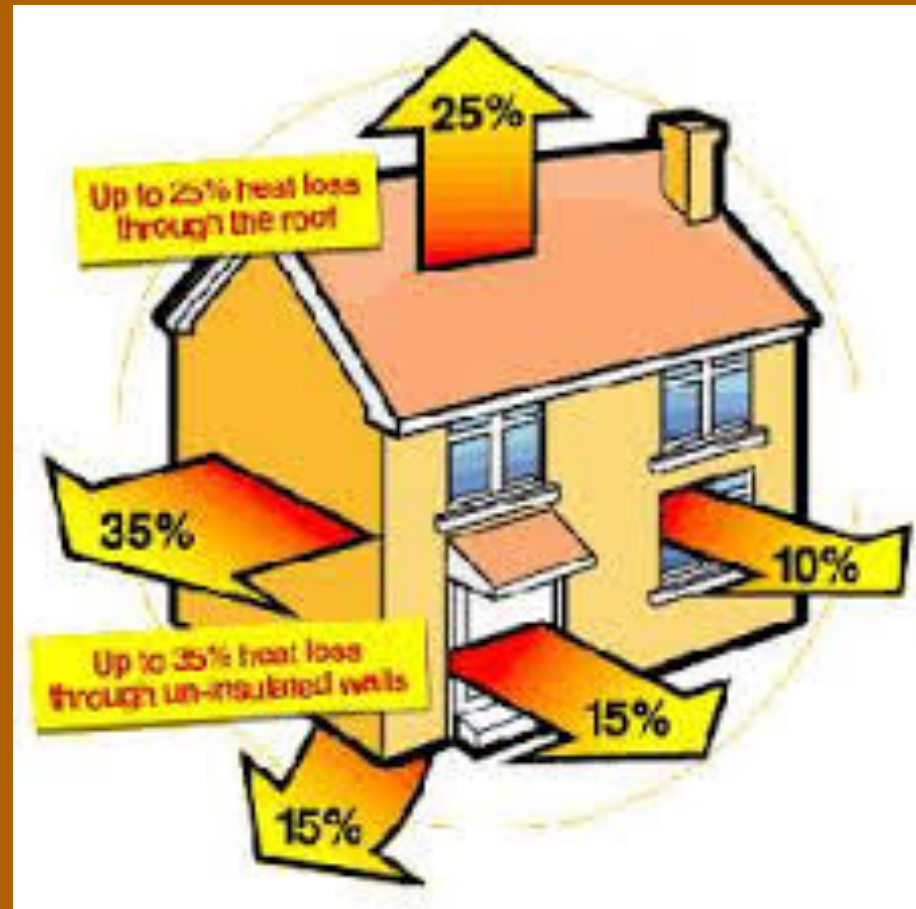
	Oggi	Fra 10 anni
Città metropolitane	76,2%	85,2%
Città capoluoghi	68,7%	79,7%
ITALIA	55,4%	68,6%

Che spesso si traduce, ad esempio, in risultati termografici ...



**Il che significa:
... anche se non
tutti i Cittadini ne
hanno ancora colto
il nesso
troppo elevate
spese Condominiali
....**

Perché:



Come sono messi i condomini in Italia?

Una ricerca effettuata dal Comune di Milano su oltre 200mila abitazioni che si sono recentemente dotate di un certificato energetico, ha riscontrato che:

**oltre la metà (52%) risultano in classe energetica G (la peggiore),
il 18% in classe F**

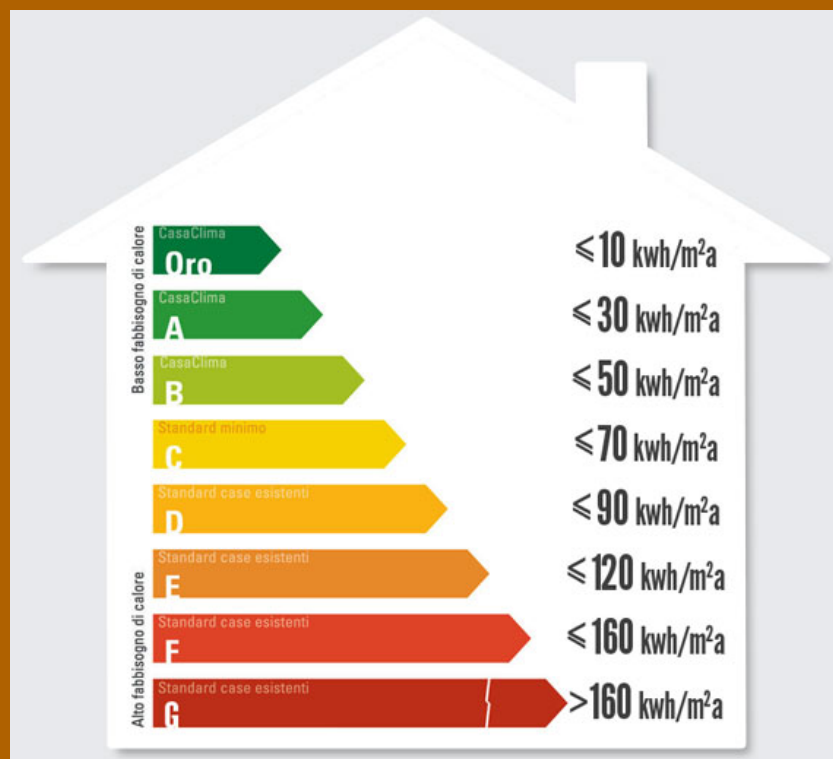
In totale quindi il **70%** delle case certificate ricade nelle due classi energetiche peggiori, mentre solo lo **0,6%** appartiene alla classe A.

Il risultato?

Un elevato consumo energetico, che costa caro sia in termini economici che ambientali.



Ma quale è la differenza tra le classi energetiche?



Equivalgono a:

1 litro di gasolio al mq all' anno

3 litri di gasolio al mq all' anno

5 litri di gasolio al mq all' anno

7 litri di gasolio al mq all' anno

9 litri di gasolio al mq all' anno

12 litri di gasolio al mq all' anno

16 litri di gasolio al mq all' anno

+ di 16 litri di gasolio al mq all' anno

L'andamento dei costi dell'Energia nell'ultimo periodo ...

Petrolio negli ultimi mesi e negli ultimi anni .. in dollari ...

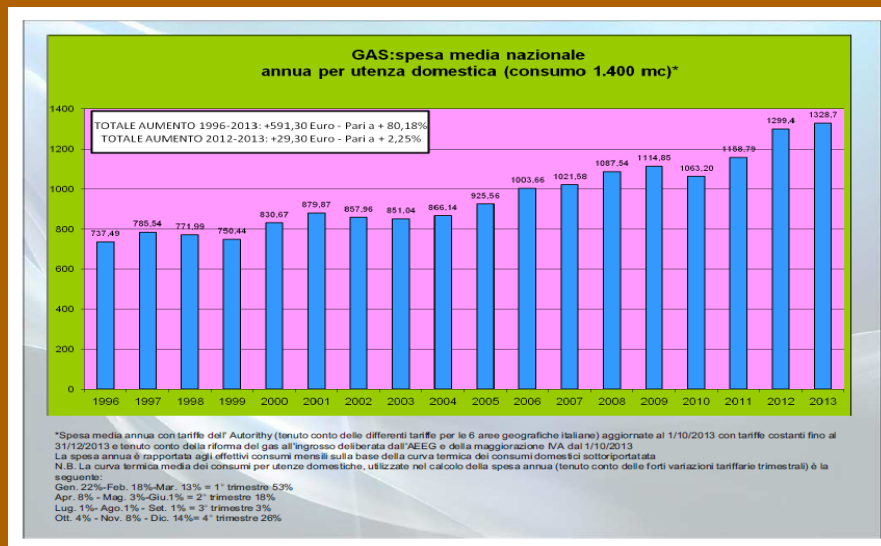


... ma come sta l'Euro rispetto al Dollaro ...

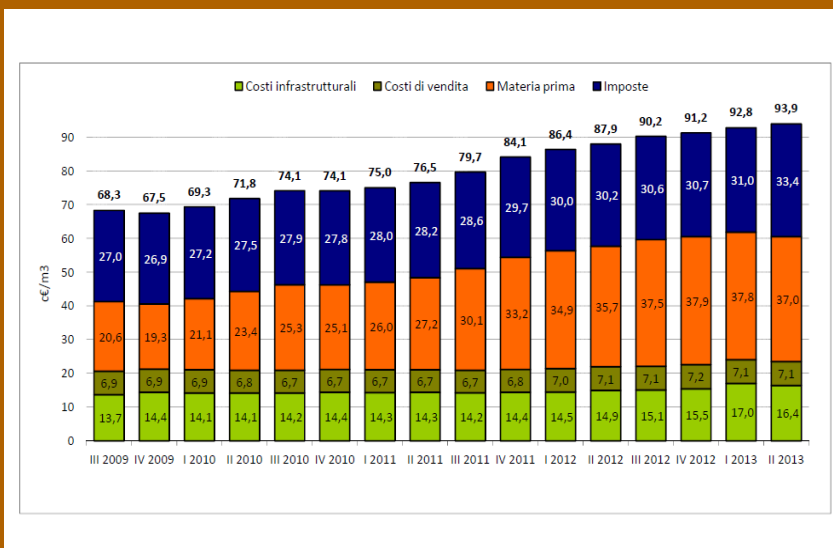
Fonte Federconsumatori ...



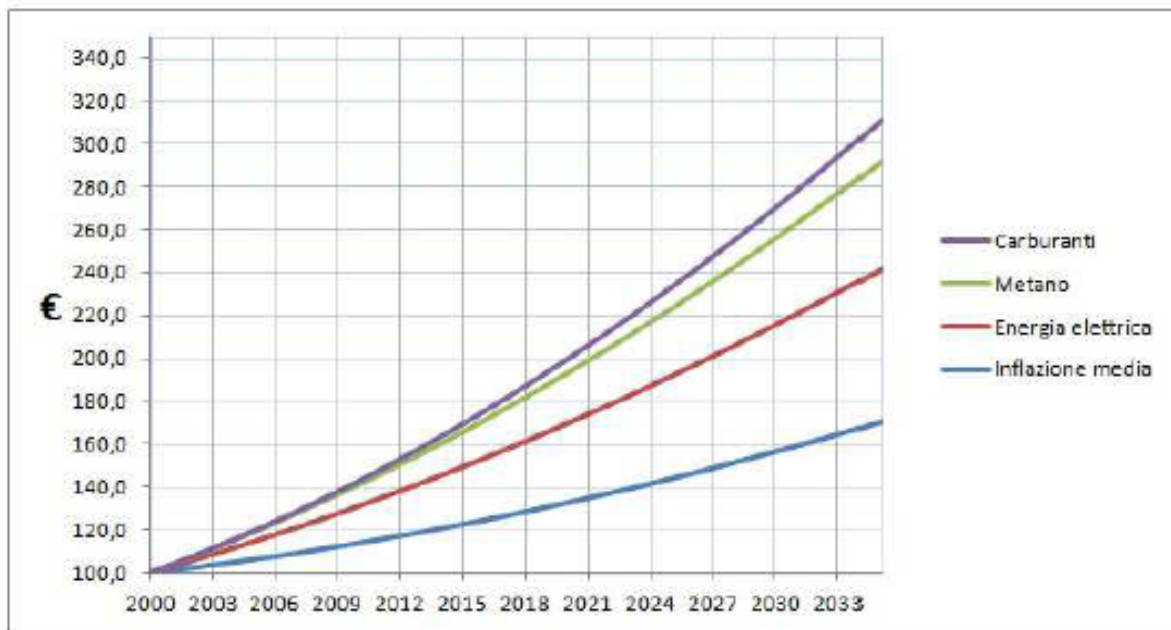
Costo per riscaldare un appartamento medio in Italia negli ultimi 14 anni



Il prezzo del metano nell'arco di soli 4 anni



... RISULTA ANCOR PIU' IMPORTANTE PORRE UN "ARGINE" AI CONSUMI ... SOPRATTUTTO SE SI CONSIDERANO **LE PREVISIONI DEI COSTI DEL METANO NEI PROSSIMI ANNI ...**



Il valore del denaro rispetto ai costi dell'energia negli anni futuri

...

... SE CI TROVASSIMO IN ALTRI PAESI ... OVE
LA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
RISULTA MENO DIFFUSA ...





Non abatteremo mai i nostri edifici ...

Tanto meno li faremo esplodere

**Né riusciremo a “regalarli” allo Stato ...
soprattutto sperando di avere qualcosa in
cambio**

**... anzi ... oggi giorno per esso siano
divenuti pressoché un Bancomat!**

**Così continuando gli immobili “datati”
perderanno man mano valore**

**Perché ormai diversi acquirenti, e sarà
sempre più così, iniziano a far caso al
“valore energetico” dell’immobile che
andranno ad acquistare**

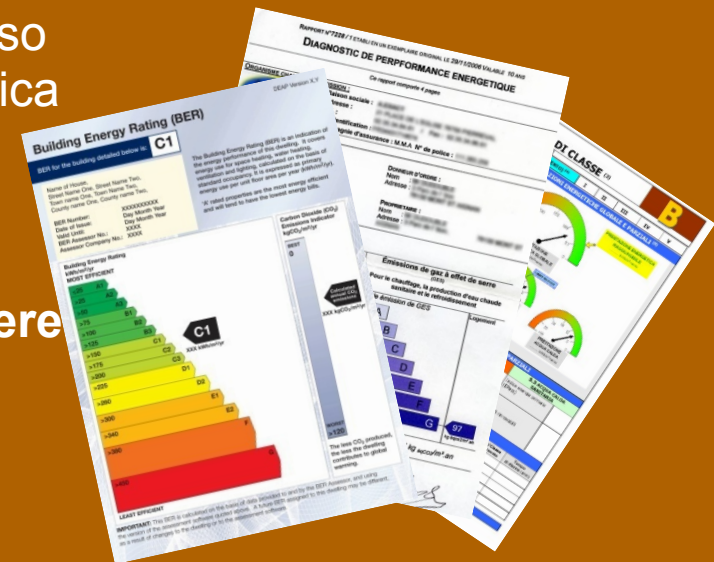
Ma il miglioramento della classe energetica produce veramente un incremento del valore immobiliare?

La Commissione UE ha realizzato uno studio in vari paesi europei sulla relazione tra l' ACE e il valore di mercato degli immobili.

(Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices in selected EU Countries)

La **Francia**, simile come mercato all' Italia, ha messo in luce una relazione positiva tra efficienza energetica e prezzo degli immobili.

L' incremento anche di una sola classe può valere il 4,3% del valore dell' immobile



L' Amministratore, figura cruciale quale “consulente” dei propri Clienti

NON deve quindi limitarsi a comportarsi in modo passivo, accettando supinamente ed inerte le “bollette” così come arrivano, ciò vale ovviamente per tutti gli altri esperti del settore che dovranno anch' essi contribuire a creare una nuova “cultura” della casa ...

Dovrà anzi necessariamente divenire una
figura “**ATTIVA**” e **PROPOSITIVA**

**Trasformandosi in un vero e proprio
Gestore degli immobili**

**e delle esigenze
di coloro che ci vivono**

... sarebbe opportuno poter non vedere più in futuro
edifici identici, magari amministrati (non certo
Gestiti) dallo stesso amministratore ... **con spese
totalmente difformi** ...



**Il Gestore potrà svolgere tale
“nuovo” compito,
anche con risvolti sociali
e di tutela della Proprietà,
Solo aggiornandosi continuamente
Collaborando assiduamente
con Professionisti Esperti ed Imprese
e potendo così poi al meglio informare i
propri Clienti-Condòmini**

1120. Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare **la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;**
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, **per il contenimento del consumo energetico degli edifici (D.L. 145/12 – NO)** e per realizzare **parcheggi** destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la **produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio** o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) **l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo**, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

Con la metà degli intervenuti in Assemblea e soli 500 millesimi si potrà decidere di:

MIGLIORARE LA SICUREZZA DI EDIFICI E DI IMPIANTI;
ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
REALIZZARE NUOVI PARCHEGGI;

MIGLIORARE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

e qui il discorso risulta molto ampio, perché oltre a **Cappotti, nuove Caldaie, Contabilizzazione, Coibentazioni** in genere,

si menzionano specificatamente anche

la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili

da parte del condominio o **di terzi** che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

Ma non dovremmo sottovalutare anche:

**L'installazione di impianti centralizzati
per la ricezione radiotelevisiva**

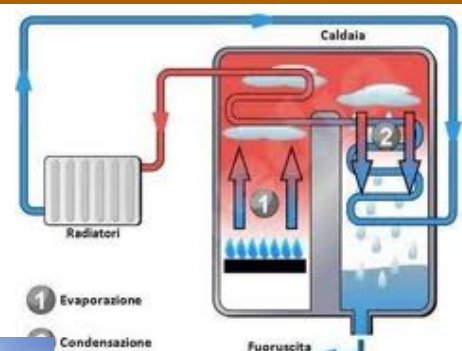
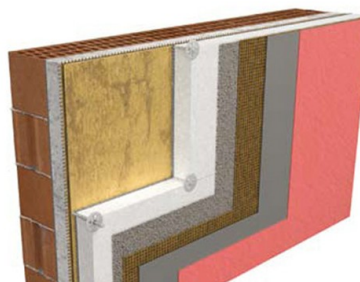
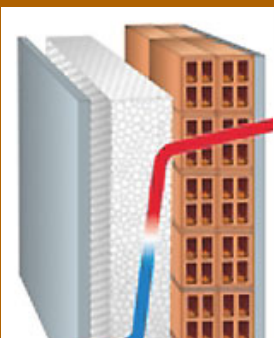
e

per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo

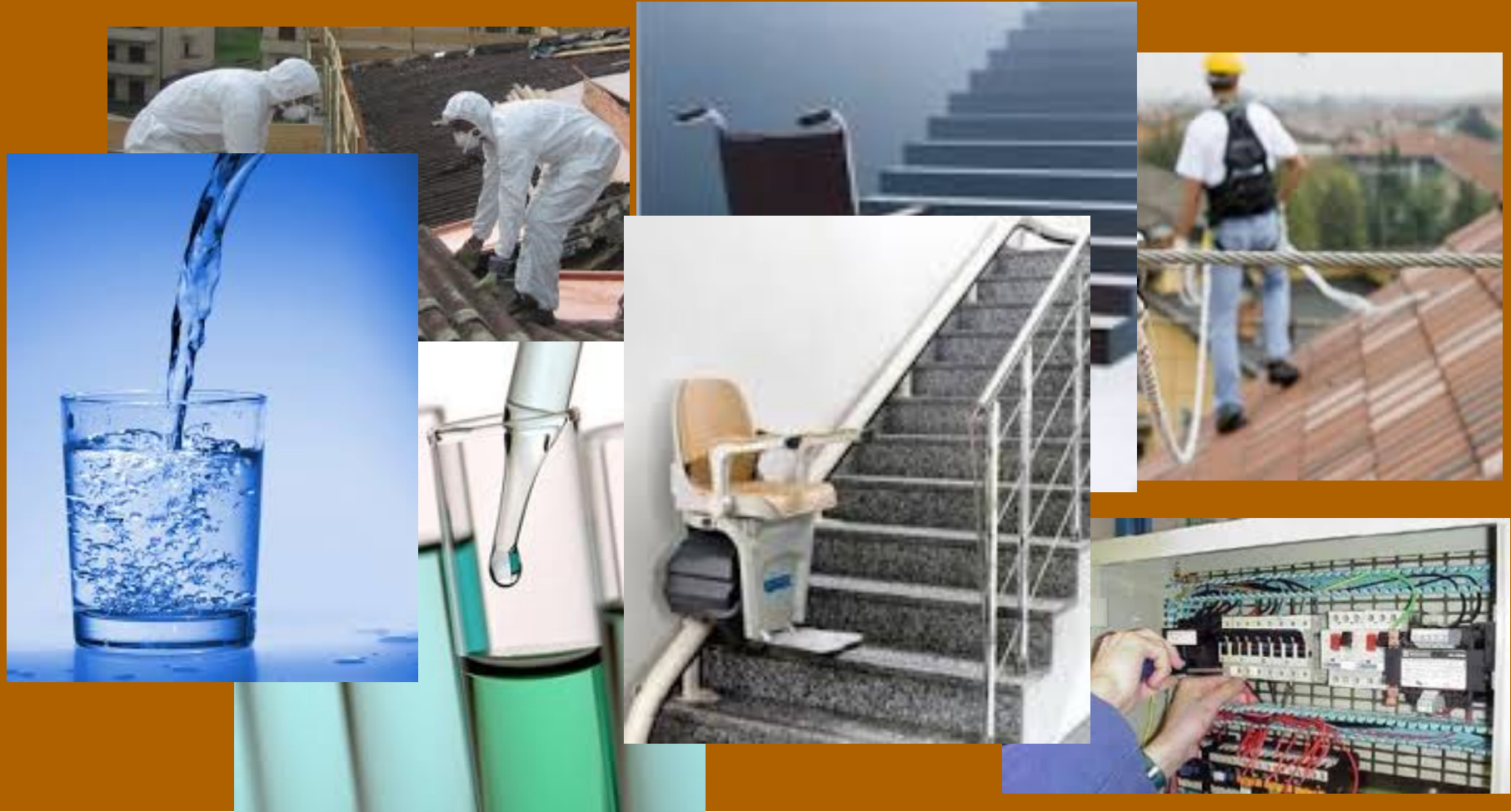
I Gestori Immobiliari, quali Consulenti, dei loro Clienti ...

Dovranno riuscire a convincerli a
“Trasformare” i loro vecchi edifici ...

... aprendo una Nuova Era per il Condominio ...



... Con un "occhio" ben puntato anche sulla Sicurezza e la salute dei Lavoratori e dei Residenti



1135. Attribuzioni dell' assemblea dei condomini

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1) ...

2) ...

3) ...

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. (D.L. 145/12)

63. ... l'amministratore, ... è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

Se appena prima abbiamo analizzato delle **GRANDI OPPORTUNITA'**; **ORA**
ABBIAMO "APPARENTEMENTE" ACCENNATO A GRAVI
RISCHI PER FORNITORI E PROFESSIONISTI ...

IL FONDO "SPEZZETTATO"
E L' IMPOSSIBILITA' (apparente)
DI NON POTER AGIRE NELL' IMMEDIATEZZA
CONTRO L' INTERO CONDOMINIO PER
L' EVENTUALE RECUPERO DEI CREDITI VANTATI ...

Ma, se è vero ... come è vero ... che **BISOGNA AGIRE**
per mantenere inalterato il valore degli immobili ...

**E' ALTRETTANTO VERO CHE
PER POTERLO FARE ...**

**OCCORRE POTER REPERIRE I FONDI NECESSARI, SEPPUR LE
STATISTICHE CI DICANO CHE SEMPRE GLI INVESTIMENTI SI
AMMORTIZZANO IN POCHI ANNI E POI
SI FINANZIANO DA SOLI ...**



... sin dalla nascita al servizio dei
Gestori Condominiali e dei loro
Clienti ...