

Il "professionista" della gestione immobiliare tra esigenze della professione ed arresti della giurisprudenza

Uno al mese

1

di Maurizio VOI

Lo sviluppo della società moderna è strettamente intrecciato con la trasformazione degli spazi abitativi, produttivi e commerciali.

In particolare, l'evoluzione demografica, l'urbanizzazione crescente e i cambiamenti economici hanno reso la gestione e l'amministrazione del patrimonio immobiliare una funzione strategica non solo per i singoli proprietari, ma anche per le comunità e le istituzioni pubbliche.

Case, uffici, negozi, fabbricati industriali: il patrimonio immobiliare non è solo un insieme di "muri" e metri quadrati, ma un pezzo fondamentale della vita quotidiana e dell'economia di un Paese.

Interi quartieri si sono trasformati, vecchi edifici industriali sono diventati spazi culturali o residenze di lusso, e il concetto stesso di "casa" non è più lo stesso di una volta. Dietro a queste trasformazioni non ci sono solo architetti e costruttori, ma anche un aspetto spesso invisibile: la gestione e l'amministrazione del patrimonio immobiliare.

L'evoluzione del contesto socioeconomico

Negli ultimi decenni la società ha conosciuto profondi mutamenti:

- Urbanizzazione accelerata: gran parte della popolazione si concentra in aree metropolitane, con conseguente pressione sulle infrastrutture e sulla disponibilità di immobili.
- Mutamenti demografici: invecchiamento della popolazione e nuovi modelli familiari influenzano la domanda abitativa e i servizi collegati.
- Sostenibilità ambientale: la gestione immobiliare deve sempre più integrare criteri di efficienza energetica, riduzione delle emissioni e rispetto delle normative ambientali.
- Digitalizzazione: nuove tecnologie, come i sistemi di gestione digitale, permettono un'amministrazione più trasparente, veloce e sicura.

Questi fattori modificano radicalmente le esigenze di chi utilizza, amministra e valorizza il patrimonio immobiliare.

La gestione del patrimonio immobiliare: esigenze e priorità

Amministrare un bene immobile non significa soltanto conservarne il valore economico, ma anche adeguarlo alle necessità della collettività e dei singoli utenti. Tra le principali esigenze possiamo identificare:

- La manutenzione programmata perché la gestione moderna non può limitarsi agli interventi di emergenza, ma deve adottare una logica preventiva e predittiva, riducendo costi imprevisti e garantendo la sicurezza degli immobili. Amministrare un immobile oggi non significa più soltanto pagare le spese e occuparsi delle riparazioni. Le sfide sono diventate più complesse e richiedono una visione a lungo termine.
- Amministrazione trasparente ed efficiente – la manutenzione richiama la “trasparenza” nella gestione economico-finanziaria; è un requisito imprescindibile per rafforzare la fiducia della proprietà e degli investitori.
- L’Adeguamento normativo – La complessità della normativa urbanistica, fiscale e ambientale richiede competenze sempre più specializzate. La compliance normativa diventa parte integrante della gestione immobiliare.
- I Servizi integrati per gli utenti – Gli immobili non sono solo spazi fisici, ma luoghi vissuti: chi li gestisce deve tenere conto del benessere, della sicurezza e della funzionalità per chi vi abita o lavora.
- L’efficienza energetica. Secondo i dati ENEA, un immobile ristrutturato con criteri green può ridurre i consumi fino al 40%. Questo significa non solo bollette più leggere, ma anche un aumento del valore di mercato.

Sempre più amministratori di condomini e società di gestione stanno puntando su interventi come pannelli solari, isolamento termico o domotica. In molte città italiane, ad esempio, sono in corso progetti di riqualificazione di interi quartieri con l’obiettivo di renderli più sostenibili e vivibili.

L’Italia è uno dei Paesi europei con il più alto tasso di proprietà immobiliare: circa il 72% delle famiglie possiede la casa in cui vive. Questo significa che la gestione del patrimonio immobiliare non è una questione per pochi addetti ai lavori, ma riguarda milioni di cittadini.

Se la vera sfida sarà trasformare questo enorme capitale, spesso fermo o sottoutilizzato, in una risorsa strategica per lo sviluppo sociale ed economico, allora è necessario attuare una capacità di innovare senza perdere di vista il valore storico e culturale del nostro patrimonio edilizio.

Innovare... ma con i freni tirati

Se, come abbiamo visto, la trasformazione digitale, la sostenibilità e l'efficienza sono ormai elementi imprescindibili nella gestione del patrimonio immobiliare, pubblico e privato, il quadro normativo e giurisprudenziale appare spesso rigido, limitando la capacità di una gestione immobiliare strategica non riconoscendo a pieno titolo la figura del professionista nella gestione immobiliare.

Un professionista “ibrido” tra diritto e gestione

Nella giurisprudenza emerge una figura sempre più ibrida del professionista immobiliare: né mero esecutore della volontà assembleare, né totalmente autonomo, ma un professionista che deve conciliare il mandato ricevuto con la tutela dell'interesse collettivo e il rispetto delle norme.

Il problema, però, è che la giurisprudenza spesso è rigida: vincola l'amministratore a un quadro normativo complesso, nato in gran parte in un'epoca in cui la gestione immobiliare era molto più semplice. Oggi, con edifici che diventano smart, richieste di efficienza energetica e digitalizzazione, l'amministratore si trova a fare i conti con responsabilità crescenti, ma con margini di azione spesso limitati.

Avv. Maurizio VOI