

La ridefinizione dello studio dell'amministratore

per i nuovi adempimenti di gestione condominiale

Amm. Andrea Garbo

Amm. Guido BARTOLUCCI

amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

Ridefinizione dello Studio dell'Amministratore: Nuovi Adempimenti nella Gestione Condominiale

EVOLUZIONE NORMATIVA E DIGITALE PER LA GESTIONE EFFICACE

Programma
della
Presentazione

- Evoluzione del ruolo dell'amministratore di condominio
- Nuovi adempimenti normativi e gestionali
- Organizzazione e digitalizzazione dello studio dell'amministratore
- Nuove competenze e formazione continua

amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

Evoluzione del ruolo dell'amministratore di condominio

Dalla figura
tradizionale alla
professionalità
attuale



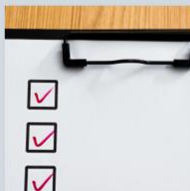
Evoluzione del ruolo

L'amministratore è passato da gestore esecutivo-contabile e pratico a professionista qualificato con competenze specifiche.



Trasparenza e efficienza

Garantire trasparenza e efficienza è fondamentale per la gestione condominiale contemporanea.



Rispetto delle normative

Il ruolo richiede il rispetto delle normative per soddisfare le esigenze legali e amministrative.

Influenza delle normative recenti

Espansione del quadro normativo

Le nuove leggi hanno ampliato le regole per la gestione condominiale, rendendo il sistema più complesso.

Aggiornamento costante richiesto

È necessario mantenersi aggiornati sulle normative per garantire conformità e tutela dei diritti.

Conservazione e rivalutazione del patrimonio

Le normative mirano a proteggere i diritti degli abitanti e promuovere il miglioramento del patrimonio edilizio





Crescente complessità delle responsabilità gestionali

Responsabilità di sicurezza

L'amministratore deve garantire la sicurezza dell'immobile, dei suoi abitanti e dei manutentori

Ottimizzazione delle risorse

L'organizzazione gestionale dello studio dovrà tendere all'abbassamento dei tempi di risposta ed all'ottimizzazione delle risorse interne

Coordinamento tecnico

L'amministratore coordina interventi tecnici complessi richiedendo competenze multidisciplinari specifiche.

Standardizzazione dei servizi offerti

per una migliore organizzazione e controllo delle procedure in corso

L'amministratore deve essere preparato ed aggiornato per affrontare la complessità condominiale

Non deve essere un tuttologo ma deve avere cognizione di tutti i settori della sua attività



Preparazione giuridica

L'amministratore deve conoscere a fondo le normative legali aggiornate per gestire correttamente gli immobili.



Competenze fiscali

È fondamentale comprendere le normative fiscali per assicurare una corretta gestione economica e fiscale.



Conoscenza tecnica

La conoscenza delle tecnologie e della manutenzione degli immobili garantisce una gestione efficiente e completa.

Legale di fiducia



Commercialista / consulente del lavoro di fiducia



Ingegnere / architetto / geometra di fiducia



Collegamento a
professionalità
specifiche

In ogni caso
l'amministratore deve
rivolgersi a
professionisti di fiducia
per garantire la qualità
delle soluzioni proposte
ai suoi clienti

Gestione delle relazioni e comunicazione efficace con i condomini

Capacità comunicative

L'amministratore deve possedere abilità comunicative per gestire efficacemente i conflitti tra condomini.

Facilitare il dialogo

Favorire un dialogo aperto aiuta a risolvere problemi e a mantenere un clima collaborativo nel condominio.

Costruire fiducia

Stabilire un rapporto di fiducia è fondamentale per una gestione serena e collaborativa del condominio.



amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

Nuovi adempimenti normativi e gestionali



ADR
2025

La nuova mediazione

D.lgs 149/2022
Riforma Cartabia



Riduzione significativa dei tempi di risoluzione dei conflitti

Legittimazione per l'amministratore di condominio a procedere alla attivazione della mediazione o ad aderirvi senza la necessità di una preventiva delibera dell'assemblea



L'assemblea mantiene il controllo finale sul processo

La decisione finale di conciliare od accettare la proposta del mediatore rimane in capo all'assemblea condominiale, che deve deliberare con le maggioranze previste dall'art.113 c.c.



Procedura di mediazione

- Deposito della domanda
- eliminato l'incontro informativo
- Primo incontro: entro 20/40 giorni
- Risultato: massimo 3 mesi (prorogabile)

Gestione della privacy

provvedimento 209/2025
del Garante della Privacy

Ruolo dell'amministratore e minimizzazione informazioni

- Non è automaticamente titolare del trattamento
- Quando formalmente delegato dall'assemblea deve redigere atto scritto che ne definisca compiti, finalità e modalità operative e predisporre adeguata informativa
- L'amministratore può trattare solo i dati strettamente pertinenti e necessari alle sue funzioni

Consenso, urgenza e obblighi comunicativi

L'uso di recapiti personali (telefono, email, ecc.) è lecito solo se espressamente previsto dall'interessato con consenso esplicito o in presenza di situazioni documentabili di urgenza (ad esempio guasti alla caldaia condivisa).

Protezione delle informazioni: spazi fisici e digitali

Misure di sicurezza adeguate sia per i supporti cartacei che digitali: adozione di accorgimenti tecnici e organizzativi, come l'archiviazione protetta, la gestione sicura delle credenziali di accesso e la predisposizione di backup regolari. Sanzioni civili ed amministrative.

Ruolo dell'assemblea

Per il Garante, l'assemblea condominiale resta la titolare del trattamento, poiché decide collegialmente su tematiche che implicano il trattamento dei dati.

In tale veste, l'assemblea è responsabile dell'adozione delle misure necessarie per la conformità al GDPR, inclusa la nomina formale dell'amministratore come responsabile o incaricato.



Adempimenti fiscali e rapporti con l'Agenzia delle Entrate

Gestione degli obblighi fiscali

L'amministratore è responsabile per la corretta gestione delle detrazioni e dei versamenti fiscali.

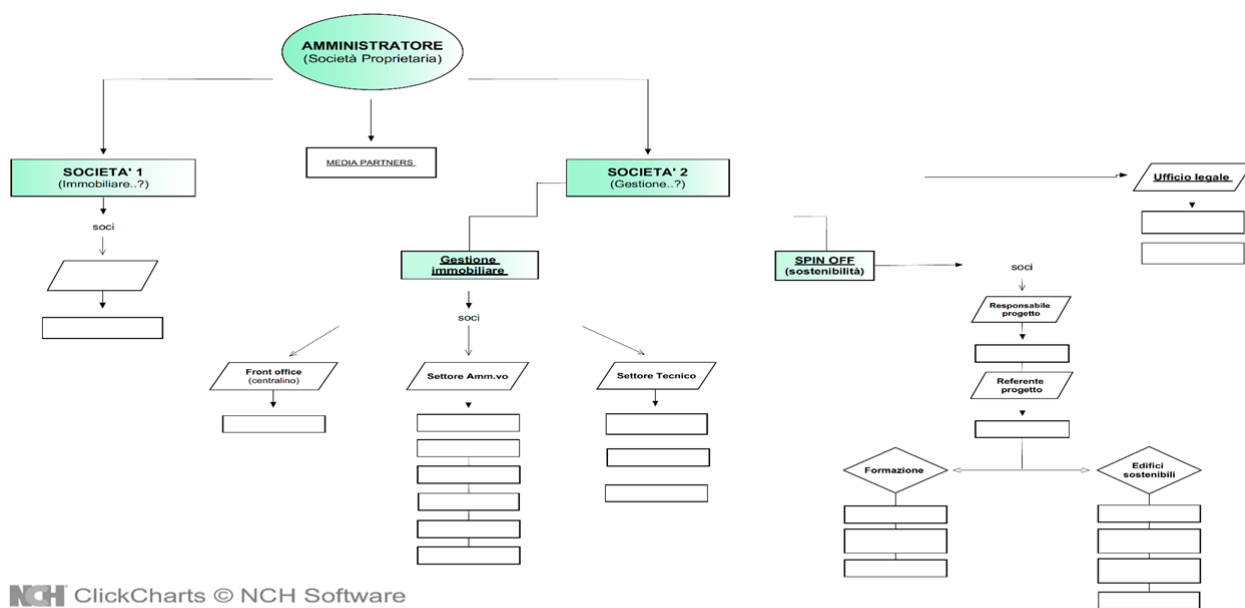
Rapporto con l'Agenzia delle Entrate

È fondamentale mantenere un rapporto trasparente e chiaro con l'Agenzia per evitare contenziosi fiscali.

amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

Organizzazione e digitalizzazione dello studio dell'amministratore



Utilizzo di software gestionali adeguati e strumenti digitali

Gestione integrata condominiale

L'uso di software gestionale evoluto consente di gestire tutte le attività condominiali, o come minimo la contabilità, la gestione fiscale e dei lavori in modo organizzato e coordinato

Il condominio digitale

L'adozione di strumenti di controllo a distanza dei servizi ed impianti condominiali, minimizza gli inconvenienti, riduce i tempi di intervento, consente la manutenzione programmata



Ottimizzazione dei processi amministrativi

Collaboratori: deleghe e ruoli chiari

Organizzazione dello studio per settori (amministrativo, tecnico ecc.) seguiti da personale adeguatamente formato e dotato della necessaria autonomia

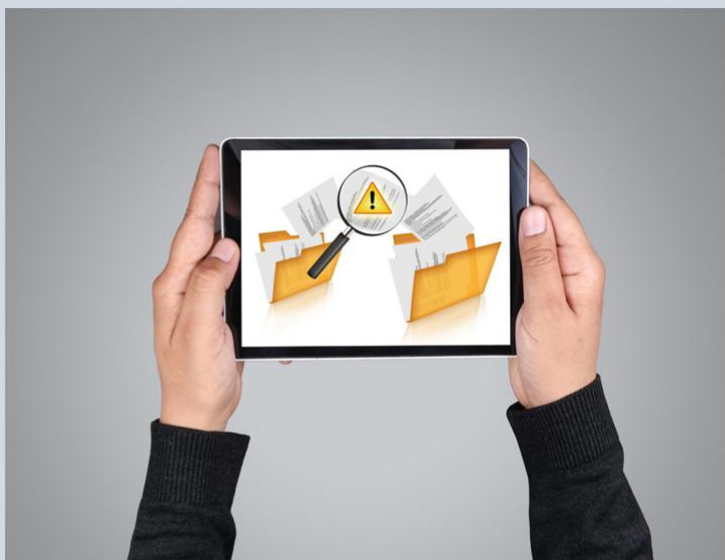
Analisi del tempo e standardizzazione delle procedure

- Esame dei tempi di intervento, risposta e lavorazione di ogni singola procedura.
- Creare procedure standard per problemi ripetitivi
- Risorse liberate dall'automazione possono essere dedicate ad attività a maggior valore aggiunto e strategiche.

Ottimizzazione delle comunicazioni interne

Predisporre una rete interna di comunicazione che permetta ad ogni operatore di avere contezza dello stato delle pratiche trattate da chiunque all'interno dello studio





Archiviazione elettronica e comunicazione digitale con i condomini

Sistemi di sicurezza GDPR compliant

- Crittografia dei documenti condivisi via cloud
- Backup periodico e password complesse
- Informativa privacy e firme elettroniche con valore legale

Piattaforme di comunicazione (senza eccedere)

- Portali on-line con pubblicati tutti i documenti del condominio per ridurre gli accessi allo studio
- Chatbot per risposte automatiche a domande frequenti

amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

Nuove competenze e formazione continua

Formazione obbligatoria e aggiornamenti professionali

Importanza della formazione continua

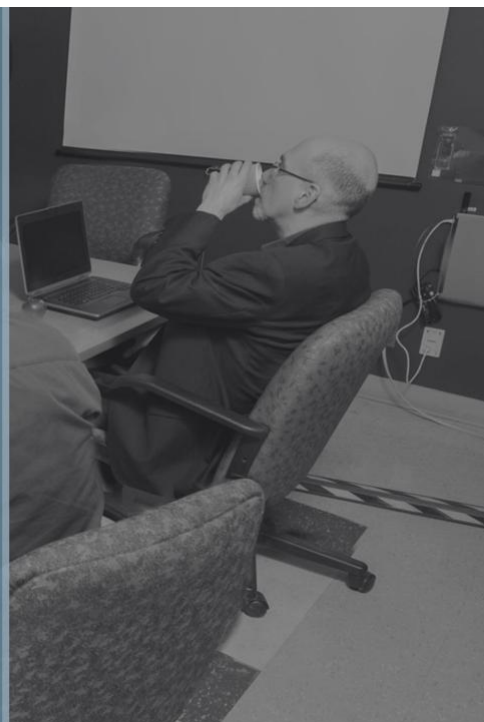
La formazione continua è essenziale per mantenere competenze aggiornate e rispondere ai cambiamenti normativi.

Aggiornamenti normativi obbligatori

Gli aggiornamenti obbligatori aiutano a garantire la conformità alle nuove disposizioni legislative.

Sicurezza professionale

La formazione fornisce sicurezza nell'applicazione delle nuove norme nel lavoro quotidiano.



UNI 10801

MODELLO 231

Natura	Standard tecnico volontario	Obbligo di legge per le società
Finalità	Qualificazione professionale individuale	Prevenzione reati e compliance aziendale
Soggetti	Amministratori persone fisiche	Enti dotati di personalità giuridica
Certificazione	Organismo terzo accreditato	Autovalutazione (con possibilità di certificazione volontaria)
Efficacia	Qualificazione professionale	Esimente della responsabilità amministrativa
Controlli	Mantenimento e rinnovo periodico	Organismo di vigilanza interno
Sanzioni	Perdita della certificazione	Sanzioni pecuniarie e interdittive

UNI 10801 & Modello 231

UNI 10801 e Modello 231

Amministratore persona fisica

- non applicabile il D.lgs. 231/2001
- responsabilità contrattuale personale dell'amministratore
- la certificazione UNI 10801 è uno strumento di qualificazione professionale:
 - elemento di differenziazione competitiva
 - tutela in caso di contestazioni sulla diligenza professionale

Società di amministrazione

- pienamente applicabile il D.lgs. 231/2001
- responsabilità concorrente: società (civile) e persone che operano per suo conto (penale)
- obbligatoria l'adozione del MOG
- la gestione societaria richiede strutture organizzative più articolate con definizione di ruoli, responsabilità e controlli interni

Sostenibilità nel Settore Immobiliare

Il cambiamento climatico, le normative europee e le nuove aspettative del mercato stanno trasformando profondamente il settore immobiliare. In questo contesto, la sostenibilità rappresenta non solo una responsabilità, ma anche un'**opportunità strategica per creare valore, ridurre i rischi** e rispondere in **modo proattivo** alle esigenze di investitori, inquilini e stakeholder.

Questo percorso formativo fornisce una panoramica completa e concreta dei principali temi legati alla sostenibilità nel settore immobiliare.

Il corso affronta:

- ❶ Le basi della sostenibilità e lo stato attuale del cambiamento climatico
- ❷ Le strategie di gestione sostenibile degli edifici e delle risorse
- ❸ Le normative europee (ESG, Tassonomia UE) e italiane rilevanti per il settore
- ❹ L'efficienza energetica e l'economia circolare come leve di innovazione
- ❺ La comunicazione autentica della sostenibilità e la lotta al greenwashing



Grazie per l'attenzione

Ridefinizione dello Studio dell'Amministratore:
Nuovi Adempimenti nella Gestione Condominiale

amm.re Guido BARTOLUCCI

amm.re Andrea GARBO

**ADR
2025**

