

Intervista a Riccardo Tarrini, vicepresidente regionale e presidente provinciale della più grande associazione italiana di amministratori di condominio

# Anaci Pavia: le sfide e gli obiettivi degli amministratori dei condomini, dal Superbonus ai rapporti con i Comuni

Dalle detrazioni al dialogo con le amministrazioni. L'importanza della formazione degli amministratori nella crescente burocrazia per la gestione degli immobili

Riccardo Tarrini è vicepresidente regionale e presidente provinciale di Anaci, la più grande associazione tra amministratori condominiali ed immobiliari, che in Italia conta 8000 soci. In provincia di Pavia sono oltre 70 gli associati, chiamati a gestire la maggior parte dei condomini in cui viviamo. Il presidente ci ha accolto per un'intervista nella sede provinciale di via Cardano 4 a Pavia, in uno splendido palazzo storico. **Quali sono le maggiori problematiche che un amministratore di condominio è oggi chiamato a risolvere?**

“In una situazione ancora pandemica, nonostante le aperture previste in questi giorni, abbiamo un grande problema: le assemblee di condominio online. Presentano tante difficoltà, nonostante la grande disponibilità mostrata dai condomini. Le difficoltà rimangono per le persone più anziane, tante non hanno accesso ad internet. E' un problema del nostro Paese. Anche qui nella nostra sede, in pieno centro a Pavia, non abbiamo la fibra ottica, ma una connessione lenta. Non possiamo organizzare convegni ed eventi online”.

**Superbonus 110%, una tematica di grande attualità. Quale la vostra posizione?**

“I media non ci hanno aiutato nel fare comprendere bene la normativa, affrontando la questione abbinandola alla cessione del credito. Vanno tenute distinte 2 cose: la valutazione del superbonus come intervento migliorativo dell'edificio e la cessione del credito. Il Superbonus è uno strumento che consentirebbe di efficientare al meglio tantissimi immobili, rinnovandoli e permettendo la loro rivalutazione sotto l'aspetto energetico ed economico. Pensiamo alle opere trainanti, quelle che permettono ad un edificio di migliorare 2 classi energetiche: il cambio della caldaia centraliz-



zata, il cappotto, il rifacimento dei balconi e ringhiere, l'efficientamento del manto di copertura. In più le opere trainate, quelle personali, come i serramenti, le caldaie delle singole abitazioni se autonome, che comportano spesso anche il cambio delle canne fumarie, gli infissi...”.

**Cosa vi preoccupa di questo complesso insieme di opere previste per ottenere il Superbonus?**

“3 cose. La prima è la tempistica burocratica, molto ristretta rispetto al parco immobili esistente e da rinnovare, e la disponibilità degli studi professionali che si trovano a dover gestire una quantità enorme di pratiche. La seconda è relativa alle imprese: stiamo lavorando con Ance Pavia e il suo presidente Alberto Righini per trovare soggetti disponibili ad affrontare il tema tramite un “accordo quadro”. La terza problematica riguarda i ritardi nei lavori, oggi nell'ordine dei 45/60 giorni, derivanti dalla consegna dei materiali. Que-

sto comporta un aumento dei costi del 60/70% ed è dato dal fatto che le aziende produttrici non hanno più scorte di magazzino. Ad esempio oggi, mi dicono tanti associati, per un ponteggio servono 60/70 giorni di attesa”.

**Passiamo alla cessione del credito.**

“Una grande opportunità, senza dimenticare che le persone non lavorano gratis. Le imprese devono sottostare a prezzari e su questi creare margini di guadagno. Nei condomini un costo non previsto nella detrazione fiscale è quello dell'amministratore, figura che coordina i tecnici e le varie figure coinvolte nel processo ed ha studiato la complessa materia”.

**Quali le possibilità per eseguire i lavori con il superbonus 100%?**

“Sono 4 le possibilità:  
1) Tramite un'azienda che applica lo sconto in fattura  
2) Tramite un General Contractor che assorbe il credito di imposta  
3) Tramite banche e assicurazioni

Nella foto in alto Riccardo Tarrini. Nelle foto sotto: il Salone della sede Anaci di Pavia. Nella foto di gruppo da sinistra: Maria Trivigno del direttivo Anaci, Riccardo Tarrini e Giuseppina Caminiti segretaria Anaci (Foto Claudia Trentani)

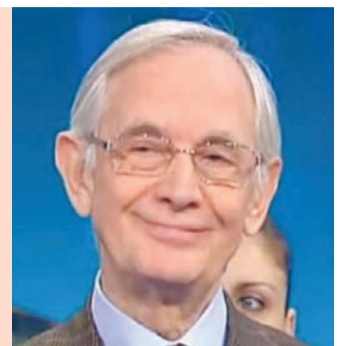
4) Tramite investimento diretto del condòmino che andrà poi in detrazione in 5 anni.

Nella cessione del credito si apre lo scenario di produzione documenti e assistenza. Un amministratore non potrà mai deliberare una cessione del credito, che è una volontà dei singoli condòmini”.

**Uno scenario complicato.**

“Sì. L'amministratore deve mediare tra i vari condòmini e arrivare ad una soluzione condivisa. Dovrà poi recuperare tutte le documentazioni e dare singole assistenze alle compilazioni dei documenti. Non dimentichiamoci che banche, assicurazioni e general contractor dovranno avere un guadagno dall'operazione”.

## Anaci Pavia piange la scomparsa di Pietro Membri



Il presidente Tarrini, commosso, tiene ad omaggiare un protagonista dell'associazione a livello nazionale, Pietro Membri, milanese, recentemente scomparso. “Anaci Pavia vuole salutare il past president, che è stato alla guida dell'associazione a livello nazionale per 12 anni. Ci ha lasciato improvvisamente. Abbracciamo i familiari e facciamo loro le nostre più sentite condoglianze. Con eleganza e professionalità Pietro Membri ha guidato Anaci facendola arrivare sino agli importanti traguardi che abbiamo raggiunto. Ho sempre chiamato Pietro papà, era un grande uomo disponibile, sempre pronto a dare importanti consigli. Ci ha aiutato tanto anche a Pavia”.

**Il Superbonus 110% quindi non è un'operazione gratuita.**

“Nessuno potrà mai raccontare che il 110% è un'operazione gratuita. Ha sempre un costo”.

**Un quadro molto complesso nel quale l'amministratore deve sapere dare la giusta consulenza ai condòmini, per evitare di creare situazioni dannose per l'intero condominio. Per questo è importante la formazione.**

“Anaci Pavia ha già fatto nel 2021, 4 mini corsi di formazione specifici per il 110% ai suoi iscritti, sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale. Inoltre in Italia teniamo quotidianamente webinar a cui i nostri associati possono iscriversi per approfondire le varie tematiche, tramite l'intervento di professionisti dei vari settori. E' fondamentale che l'amministratore sia preparato per dare la giusta consulenza, è semplice incappare in errori che farebbero danni enormi. Anaci ha previsto all'interno della quota associativa una polizza a tutela legale e una per i lavori straordinari, per cui l'amministratore può staccare cedole per pari importo dei lavori stessi e rilasciare fidejussione assicurativa per 8 anni per il suo operato. Un

amministratore Anaci è quindi parte attiva a garanzia dei lavori svolti”.

**Come trova Pavia e la sua provincia rispetto alla media Lombarda?**

“Abbiamo ancora qualche problema con Asm in merito alla raccolta differenziata. A livello comunale, parlo del capoluogo, c'è un bel dialogo e spero ci sia una maggior collaborazione in futuro. Dopo gli amministratori locali rappresentiamo il secondo “livello” dal punto di vista del contatto con i cittadini. Penso si debba avere un dialogo costante”.

**Prossime sfide che attendono Anaci Pavia?**

“Anaci ha voglia di rinnovarsi. Insieme al direttivo cerchiamo sempre nuove sfide. Quella attuale è la riqualificazione energetica dei fabbricati, cerchiamo di dare il massimo contributo. Mi piacerebbe che tutti i politici avessero la volontà di raggiungere, insieme a noi, questo importante obiettivo. E poi la continua formazione, indispensabile per la nostra professione e distintiva degli amministratori di condominio Anaci. A luglio stiamo organizzando un grande evento in presenza che sarà diffuso via streaming a tutti gli iscritti Anaci in Italia”.

R.A.

