

IBL Briefing Paper

Numero 16



15 Febbraio 2004

Un 'albo' per i condomini? Più burocrazia, meno professionalità

Carlo Lottieri e Carlo Stagnaro

Torna a farsi attuale l'ipotesi che nella legislazione italiana venga inserito un meccanismo volto a limitare l'accesso alla professione dell'amministratore di condominio.

Nel 2004, tra le ipotesi di riforma delle attuali norme del Codice Civile in materia di condominio di un edificio si era fatta strada l'idea d'istituire un "Ruolo degli Amministratori di Condominio" (RAC) presso le Camere di Commercio. Fino ad oggi, infatti, l'unico requisito necessario per poter amministrare un condominio è quello di possedere la capacità giuridica.¹ Mentre in un secondo momento l'articolo che prevedeva la creazione del RAC è stato accantonato², pare che siano però già pronti emendamenti volti a far rientrare dalla finestra il provvedimento silenziosamente uscito dalla porta.

D'altra parte, alcune associazioni di categoria si battono da tempo, e senza nascondere, per dar vita a quello che di fatto sarebbe un Albo.³ Ciò mira a restringere l'accesso alla professione, nella convinzione che questo possa aiutare gli amministratori stessi.

¹ "Testo unificato proposto dal Comitato ristretto per i Disegni di legge nn. 622, 1659, 1708" (si veda, in particolare, l'art.8).

² "Testo del disegno di legge di riforma del condominio come approvato, in sede referente, dalla Commissione Giustizia del Senato".

³ Si veda, ad esempio, quanto pubblicato a pagina 40 del quotidiano *Italia Oggi* (nello spazio gestito dall'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) in data 26 gennaio 2005. L'articolo è significativamente intitolato "Amministratori, serve l'albo".

KEY FINDINGS

- ✍ Da tempo alcune associazioni di categoria si battono per la creazione di un ordine professionale degli amministratori di condominio.
- ✍ La burocratizzazione non è garanzia di professionalità.
- ✍ La qualità dei servizi resi e il reddito degli amministratori possono crescere solo in un ambiente competitivo.
- ✍ In particolare, proprietari di casa e futuri amministratori sarebbero danneggiati dall'introduzione di criteri burocratici per accedere alla professione.
- ✍ La creazione di un nuovo ordine può essere incostituzionale.
- ✍ L'espansione dei condomini crea occasioni di profitto per individui dinamici e creativi, le cui qualità sarebbero ingabbiate da una politicizzazione della professione.
- ✍ Il degrado della professionalità conseguente all'istituzione di un albo sarebbe aggravato da un incremento del carico fiscale e burocratico.

Carlo Lottieri è direttore del dipartimento Teoria politica dell'Istituto Bruno Leoni.
Carlo Stagnaro è direttore del dipartimento Ecologia di mercato dell'IBL.

Da un punto di vista liberale, l'idea di fondo è sbagliata e pericolosa.

In primo luogo, l'istituzione dell'Albo sarebbe del tutto negativa per i proprietari di casa, i quali hanno bisogno di poter scegliere professionisti competenti e di loro fiducia: per questo devono essere liberi di individuare chi meglio ritengono. La professionalità di un operatore economico non è legata alla carta bollata che egli può esibire, ma alla sua abilità di destreggiarsi in situazioni difficili.

Ma l'Albo è destinato ad avere conseguenze perverse anche per gli stessi amministratori di condominio, in questo modo confermando quella 'regola aurea' secondo cui è soltanto a partire dal rispetto di solidi principi morali che le società (o anche i gruppi sociali) possono vedere crescere in maniera duratura la loro posizione.

La funzione dell'amministratore.

Come ogni professione presente in una società di mercato, quella degli amministratori è un'attività che deriva i propri profitti dai benefici che arreca ai consumatori/clienti. Poiché i condomini sono realtà complesse, la funzione dell'amministratore è essenziale. Competenza e professionalità sono quindi requisiti cruciali, grazie ai quali gli amministratori sono in grado di soddisfare alcuni bisogni fondamentali dei proprietari di casa. Da un lato, egli deve possedere nozioni giuridiche e, dall'altro, saper trattare col prossimo.

I residenti in un condominio, del resto, non sono esseri ciechi e sordi al mondo che li circonda. Sanno valutare, anche grazie al confronto con altre realtà, l'efficienza del proprio amministratore. Né vi sono incatenati: possono in qualunque momento, rispettando la tempistica prevista dalla legge, cambiare l'amministratore che ritengono incompetente e rivolgersi a un altro. "Le decisioni di acquisto dei consumatori – spiega Israel M. Kirzner – dipendono dalle decisioni di vendita degli imprenditori-produttori... e viceversa. Ogni coppia di decisioni che collimano (ogni operazione di mercato portata a termine) costituisce un'occasione in cui l'opportunità

che si presenta a ciascuna parte è, allo stato della sua conoscenza, la migliore che gli possa venire offerta sul mercato".⁴ La possibilità di cambiare amministratore dipende cioè (1) dall'esistenza di altri amministratori e (2) dalla loro conoscenza. Ora, la seconda condizione ha naturalmente un costo: informarsi implica spendere tempo e risorse per acquisire una più ampia panoramica dell'offerta. La prima condizione è messa in pericolo dalle restrizioni all'accesso alla professione, in quanto per definizione esse diminuiscono il numero di amministratori in circolazione (ovvero alzano i costi della professione).

I criteri adottati per effettuare la scelta sono virtualmente infiniti, perché riflettono le preferenze differenti delle diverse comunità condominiali: in generale, però, vi sarà sempre il tentativo di massimizzare la qualità del servizio minimizzandone i costi. Con un *caveat*: nessun amministratore incapace potrebbe far carriera limitandosi a praticare tariffe irrisorie. I danni che può causare, infatti, finiscono per ricadere sulle spalle dei condomini stessi, i quali hanno dunque un incentivo a valutare con attenzione le diverse offerte che sono disponibili sul mercato.

In questo senso, conterranno ben poco i pezzi di carta e le attestazioni burocratiche, mentre farà fede agli occhi dei proprietari il curriculum dell'amministratore stesso. Chi potrà dimostrare di saper gestire altri edifici in maniera saggia (cioè, chi saprà costruirsi un buon nome) avrà più probabilità di ottenere la fiducia di nuovi clienti.

In realtà, è potenzialmente fondamentale, sotto questo profilo, il ruolo delle associazioni di categoria. In un sistema di mercato, un'associazione può porre come condizione per aderirvi il superamento di un esame, o comunque la dimostrazione di possedere certi requisiti di professionalità, anche elevati. Quindi, il semplice fatto di essere ammessi a un'organizzazione può essere garanzia di qualità. La certificazione non deve avvenire necessariamente a colpi di bolli e timbri.

⁴ Israel M. Kirzner, *Concorrenza e imprenditorialità* (Soveria Mannelli, CZ: Rubbettino, 1997): pp.43-44.

Come la concorrenza fa crescere la qualità dei prodotti.

Sotto vari punti di vista, i servizi degli amministratori sono del tutto analoghi a quelli forniti da altri professionisti. L'amministratore mette in gioco le proprie competenze tecniche e giuridiche non meno della propria abilità come mediatore: solo un individuo accorto può riuscire a scucire decisioni comuni da assemblee che, spesso, si presentano rissose e divise al loro interno. Non solo la formazione, quindi, ma anche una predisposizione caratteriale giova al professionista: questo per dire che i requisiti 'misurabili', che tipicamente vengono impugnati come barriera all'ingresso all'atto della creazione di un Albo, non esauriscono l'orizzonte delle caratteristiche che fanno di un amministratore un *buon* amministratore.

La qualità del servizio è tanto migliore quanto più gli amministratori sono costretti a competere tra loro.

Se un settore è aperto e quindi non esclude l'accesso di competitori, coloro che operano su quel mercato sono portati a tenersi informati e riescono ad avere successo soltanto se risolvono i problemi reali dei loro clienti. Viceversa, quando un settore viene chiuso all'arrivo di nuovi soggetti si assiste al degrado dei servizi e dei beni prodotti. Istituito un albo, però, si danneggerebbe la concorrenza: la quale non è funzione del numero di soggetti operanti sul mercato (che, nel caso degli amministratori, resterebbe comunque alto). Come spiega Pascal Salin, "vi è concorrenza quando molto semplicemente vi è libertà di entrare sul mercato".⁵ Se la concorrenza è un processo di scoperta, essa ha un senso nella misura in cui gli "scopritori efficienti" possono affacciarsi sul mercato e quelli inefficienti ne escono. Sotto queste condizioni, "ogni produttore è incentivato a fare meglio degli altri, a vendere dei prodotti meno cari o più adatti a soddisfare i bisogni degli acquirenti".⁶

⁵ Pascal Salin, *Liberalismo* (Soveria Mannelli, CZ: Rubbettino, 2002): p.225.

⁶ *Ibidem*.

Naturalmente, non v'è differenza tra i 'prodotti' e quei prodotti immateriali che sono i 'servizi'.

È il fatto di essere sempre in competizione con nostri simili che ci porta a migliorare la qualità del nostro lavoro e, di conseguenza, anche a far crescere la nostra produttività (e, insieme a ciò, ad innalzare i nostri redditi).

Ordini professionali, albi e altre 'protezioni': una strategia miope.

Purtroppo, una frequente strategia adottata dalle associazioni che riuniscono quanti operano in un determinato settore consiste nel pretendere forme di 'protezione', al fine di ottenere non già profitti di mercato, ma rendite di posizione.

L'idea è che sia interesse dei tassisti o dei farmacisti – per intenderci – che vi siano meccanismi che limitano l'accesso a queste professioni. Spesso, l'istituzione di Ordini o Albi professionali ha come conseguenza pure l'imposizione di tariffe minime o altre forme di limitazione della libertà contrattuale del professionista. In tal modo, quanti fanno quell'attività si dividono facilmente il mercato e sono al riparo (o quasi) dalle incertezze del futuro.

Si tende spesso ad ignorare, però, che tale meccanismo anti-mercato finisce per ostacolare la crescita professionale di coloro che operano nel settore: con inevitabili conseguenze (a medio e a lungo termine) per l'intera categoria. In questo senso, si può affermare che i mali della chiusura del mercato sono comuni a tutte le professioni: per giunta, come ha sottolineato Alphonse Crespo denunciando il tentativo di dar vita alla corporazione degli Informatori scientifico-farmaceutici, queste mosse "si fondano sull'erroneo assunto che un maggior grado di regolamentazione e di controllo rappresentino i soli rimedi per i mali creati proprio da regolamentazione e controllo".⁷

⁷ Alphonse Crespo, "La criminalizzazione della sanità. Vecchi capri espiatori e nuovi bersagli", *IBL Briefing Paper*, No.15, 15 gennaio 2005, http://brunoleoni.servingfreedom.net/BP/IBL_BP_15_ISF.pdf.

Il proprietario di casa: la prima ‘vittima designata’.

È chiaro che la strategia del gruppo di pressione che è all’origine di iniziative legislative volte a ‘chiudere’ il mercato (nel caso in esame, gli amministratori di condominio) consiste nel limitare la libertà di scelta dei propri clienti. Sebbene raramente ci sia franchezza nelle dichiarazioni e onestà intellettuale nelle analisi, l’iniziativa dei gruppi che chiedono leggi, protezioni e – nel caso specifico – nuovi ‘ordini professionali’ non mira certo a tutelare il consumatore.

Quest’ultimo, infatti, è in condizioni assai migliori quando può scegliere e quando nessuna norma si interpone tra lui e un potenziale fornitore di servizi. Gli albi professionali, invece, servono proprio a limitare la libertà di iniziativa di quanti non figurano in una data lista (solo agli iscritti all’albo sarà consentito di amministrare i condomini) e a limitare l’autonomia di scelta dei clienti.

Per quanto ‘aperto’ possa essere un ordine professionale, il semplice fatto di istituire alcune barriere all’ingresso dà luogo al sintomo acuto di ogni forma di socialismo: le code o, in questo caso, la necessità di attendere tempi più o meno lunghi prima che il professionista possa rispondere alle chiamate. Inoltre, l’aumento dei costi delle prestazioni sarebbe altra conseguenza inevitabile: in parte senza beneficiare i professionisti stessi (a causa, cioè, della crescita delle spese burocratiche), in parte garantendo loro un’entrata fissa (nel caso vengano immaginate parcelle minime). Tutto ciò avverrebbe non solo a scapito di chi si trova al di fuori dell’Albo, ma anche e soprattutto dei consumatori.

La cosa è resa tanto più grave dal fatto che la casa è un bene costantemente nel mirino delle politiche redistributive e del fisco. Gianfranco Miglio ha evidenziato che “in Italia l’atteggiamento dei pubblici poteri verso la casa oscilla assurdamente fra due estremi: da un lato c’è la tendenza ad assecondare quanti pretenderebbero di trovare alloggio

gratuitamente o quasi (si ricordi la politica del blocco degli affitti e delle locazioni, e l’indulgenza verso gli inquilini morosi delle abitazioni pubbliche), e dall’altro c’è l’inclinazione a considerare chi si costruisce con le sue risorse una casa, come un titolare di ricchezza da opportunamente perseguire”.⁸ L’istituzione di un albo è perfettamente coerente con questo apparente paradosso. Se la casa di proprietà è segno di ricchezza eccessiva, allora è giusto assoggettare i proprietari a norme costose per redistribuire i loro beni in maniera più equa: anche beneficiando la classe degli amministratori. Si perde così di vista il fatto che il proprietario di casa si trova nudo e indifeso di fronte alla minaccia della burocratizzazione e dell’intervento statale: “la ‘forza di pressione’ dei proprietari è pressoché nulla – nota Silvio Boccalatte – Nel momento della formazione delle decisioni pubbliche, le loro istanze non contano”.⁹

Il futuro amministratore: la seconda ‘vittima designata’.

Le organizzazioni sindacali che oggi chiedono bardature corporative, quindi, puntano a tutelare gli amministratori condominiali attuali dal rischio che, in futuro, possa emergere un giovane professionista migliore o, comunque, più apprezzato dai clienti. Per evitare le incertezze collegate ad ogni vita professionale degna di questo nome (poiché in una società di mercato un libero professionista ottiene profitti solo se soddisfa i clienti), si introduce un meccanismo che sbarri la strada a questi ‘pericolosi soggetti’, invogliandoli a fare altro e a non mettersi in competizione con quanti oggi operano nel settore. In questo modo, si finisce anche per ‘sterilizzare’ i professionisti più agguerriti: riducendo l’amministratore a una sorta di ‘idealtipo’, disincentivando la ricerca di

⁸ Gianfranco Miglio e Henry David Thoreau, *Disobbedienza civile* (Milano: Mondadori, 1993): p.29.

⁹ Silvio Boccalatte, *La proprietà e la legge* (Soveria Mannelli, CZ, e Treviglio, BG: Rubbettino e Facco, 2004): p.189.

abilità particolari o l'offerta di servizi ulteriori.

Un sistema che con 'ordini', 'albi' e 'ruoli' ostacoli l'accesso al lavoro, per giunta, è un sistema che condanna alla disoccupazione soggetti che avrebbero voglia di fare e che avrebbero anche trovato persone in grado di offrire loro incarichi professionali, ma restano senza lavoro *a causa della regolamentazione*. Tutto ciò, è il caso di ripeterlo, non beneficia in alcun modo il destinatario dei servizi professionali degli amministratori, anzi. La pretesa di forzare le infinite varietà di una professione in uno schema fisso (simbolicamente rappresentato da un certificato di abilitazione a esercitare) riduce di fatto l'offerta sia da un punto di vista quantitativo, sia qualitativo.

Inoltre, la creazione di un albo darebbe la stura alla tendenza regolamentatoria del potere politico, sempre in agguato. La concessione di privilegi a una categoria ha sempre come contropartita l'introduzione di norme minuziose e, spesso, apparentemente inutili; in realtà, motivate dalla caccia a rendite politiche particolari. Il risultato è la necessità, per gli amministratori, di investire più tempo e risorse nel compito, poco qualificanti per sé e i clienti, di accertarsi che i regolamenti siano tutti rispettati. La burocratizzazione, dunque, penalizza il professionista e il cliente, riducendo i profitti dell'uno e il livello dei servizi per l'altro.

La crescita della sfera burocratica influenza in vari modi il mercato. In primo luogo, afferma Ludwig von Mises, "il progresso è sempre qualcosa che diverge dalle idee vecchie e ben stabilite e, di conseguenza, diverge dalle norme che a quelle idee si ispirano... Soltanto pochi individui, provvisti di capacità eccezionali e straordinarie, hanno il dono di progettare cose nuove e di scorgerne i benefici. In un regime capitalistico l'innovatore è libero di impegnarsi nel tentativo di realizzare i suoi progetti a dispetto della riluttanza della maggioranza a riconoscerne i meriti... Nessun progresso e nessuna riforma sono da attendersi in una situazione in cui il primo passo è ottenere il consenso di individui vecchi... Per uno spirito

burocratico l'osservanza della legge, cioè l'attaccamento a ciò che è tradizionale e antico, è la prima di tutte le virtù".¹⁰

Come si vedrà più avanti, la burocratizzazione disincentiva il miglioramento del servizio e contiene una sorta di gene ostile a ogni forma d'innovazione, cioè di miglioramento (le novità gradite al pubblico si diffonderebbero a macchia d'olio tra gli amministratori, mentre quelle tali da peggiorare il servizio sparirebbero velocemente).

Un disegno illegittimo e moralmente ingiustificabile.

Non è di poco rilievo che i paesi di più antica tradizione liberale non conoscano albi, ordini e altri ostacoli all'esercizio di un lavoro onesto.

All'interno della storia inglese, in modo particolare, l'opposizione ad ogni forma di 'monopolio' tesa a limitare la libertà di lavoro risale almeno al tredicesimo quattordicesimo secolo. Il momento culminante di questa vicenda si ebbe però nel diciassettesimo secolo, quando sir Edward Coke "difese la libertà economica non per proteggere il ricco ma per salvaguardare il povero, abbattendo ogni limitazione legale all'esercizio di quelle libertà che potevano dargli un'opportunità di lavorare, al fine di lasciare alle spalle la miseria".¹¹ È all'impegno di Coke che si deve l'approvazione dello *Statute of Monopolies* del 1624, che in nome di pratiche consolidate dal *common law* dichiarava illegittimo ogni monopolio e quindi qualsiasi impedimento a guadagnarsi onestamente da vivere.

Già in precedenza (nel 1614), nella sua qualità di *Chief Justice* del *King's Bench*, Coke aveva sentenziato che "secondo l'autentico *common law* era legittimo per ogni uomo compiere qualsiasi lavoro che serve a mantenere se stesso e la sua famiglia".¹²

¹⁰ Ludwig von Mises, *Burocrazia* (Milano: Rusconi, 1991): pp.89-90.

¹¹ Timothy Sandefur, "The Common Law Right to Earn a Living", *The Independent Review*, vol. VII, n.1, Summer 2002, p. 70.

¹² 80 Eng. Rep. 1055 (1614), 1057.

Il persistere di una ben maggiore 'libertà di lavoro' all'interno delle società anglosassoni discende quindi da una storia che si è sempre opposta ad ogni monopolio legale e, di conseguenza, ad ogni meccanismo corporativo destinato a chiudere il mercato e a creare privilegi ingiustificabili.

Dubbi sulla costituzionalità del progetto.

Anche all'interno della tradizione legale dell'Europa continentale e, in particolare, di quella italiana è possibile reperire molti argomenti giuridici contro gli sbarramenti corporativi alla libertà di accesso alle professioni.

In linea generale, è difficile non vedere come l'introduzione di ostacoli all'intrapresa di un'attività professionale finisca per minare l'uguaglianza dei cittadini di fronte alla legge e, in sostanza, trasformi la norma in uno strumento a tutela dei privilegi di un gruppo. Come ha scritto Bruno Leoni, lungo questa strada si distrugge il principio di legalità, al punto che è possibile avere "tre o quattro migliaia di diritti nel paese – uno per padroni di casa, uno per inquilini, uno per datori di lavoro, uno per lavoratori etc."¹³ Con Ordini e Albi, in effetti, c'è un diritto per chi è inserito in quelle liste, e un altro diritto per chi si trova fuori.

Ogni meccanismo di chiusura del mercato del lavoro appare quindi difficilmente accettabile sul piano legale anche all'interno dei nostri ordinamenti.

Secondo quanto hanno scritto i costituenti, infatti, "La Repubblica riconosce a tutti i cittadini il diritto al lavoro e promuove le condizioni che rendano effettivo questo diritto" (articolo 4, comma 1). A giudizio della dottrina prevalente, questa norma mirava a rendere effettivo il diritto del lavoro in due sensi: eliminando ogni intralcio corporativo e 'feudale' all'esercizio del lavoro (secondo una concezione squisitamente liberale) e immaginando un intervento dello Stato stesso nella vita economica (secondo logiche keynesiane e socialdemocratiche).

¹³ Bruno Leoni, *La libertà e la legge* (Macerata: Liberilibri, 1994): p. 78.

La formula utilizzata dai costituenti – come hanno rilevato Norberto Bobbio e Franco Pierandrei – "esprime un impegno in favore della lotta contro la disoccupazione", nella convinzione che "i cittadini volenterosi e capaci siano messi in grado di avere un'occupazione"¹⁴. Questa posizione trova riscontro anche nelle parole dell'ex presidente dell'Antitrust Giuseppe Tesaurò, che ha definito "medievali" le barriere all'accesso alle professioni.¹⁵

In nessun modo una norma che ostacolasse l'accesso alla professione di amministratore condominiale potrebbe essere giudicata in linea con le intenzioni dei 'padri costituenti' (e lo stesso – ovviamente – si deve dire per ogni altro Ordine e Albo).

Bisogna anche ricordare come istituire ora un albo degli amministratori condominiali appaia particolarmente contestabile alla luce del fatto che il Ministero della Giustizia sta lavorando ad un generale riordino delle professioni. Sarebbe davvero irrazionale, insomma, intervenire normativamente sul problema degli amministratori condominiali all'alba di una più generale riforma che vorrebbe modificare radicalmente lo statuto di tutte le libere professioni.

Una conseguenza inevitabile: il decadimento della professione.

Sul piano dell'analisi economica, per giunta, bisogna sottolineare che quando una categoria si chiude e introduce meccanismi che tendano ad evitare l'accesso alla professione di giovani brillanti, preparati e motivati, essa finisce per veder crollare la propria qualità. Riducendo la concorrenza, i professionisti abbassano il livello dei loro servizi. Vi sarebbe, in altre parole, uno 'schiacciamento' dei redditi su un valore medio – o mediocre. Gli amministratori potrebbero essere messi al riparo da rovesci finanziari dall'imposizione di tariffe minime (ma il risultato potrebbe essere una più facile fuga di clienti, dovuta

¹⁴ Norberto Bobbio – Franco Pierandrei, *Introduzione alla Costituzione* (Bari: Laterza, 1971): p. 105.

¹⁵ Roberto Bagnoli, "Professioni, barriere d'accesso medievali", *Il Corriere della Sera*, 6 maggio 2004.

all'incapacità di adeguare un servizio non eccellente a una parcella relativamente alta). D'altro canto, verrebbero tarpate le ali ai più efficienti, demotivati dal fatto di essere soggetti a un trattamento economico non molto dissimile da quello riservato ai colleghi meno dinamici.

Per giunta, l'Albo (o 'Ruolo' che sia) è destinato a comportare un onere per i professionisti, in termini di tempo e denaro: queste risorse scarse sono quindi orientate non verso il miglioramento dei propri studi, ma in un'attività improduttiva. L'esistenza stessa dell'Albo genera una serie di passi burocratici che sono costosi sempre, e certamente sono fastidiosi per chi possiede un'attività già avviata, ma spesso costituiscono un vero ostacolo (anche psicologico) all'ingresso sul mercato. I giovani, che non dispongono in genere di grandi risorse economiche e di tempo, non possono permettersi di assumere segretarie o commercialisti e finirebbero per essere danneggiati in misura comparativamente più alta. Le menti fresche, cioè, avrebbero un incentivo a orientarsi su altre professioni più remunerative e meno regolamentate.

Inoltre, la burocratizzazione porta alla politicizzazione: per Mises, "l'imprenditore deve ricorrere a due mezzi: alla diplomazia e alla corruzione".¹⁶ Il peso specifico dell'attività associativa diverrebbe assai più alto, e – una volta che il terreno degli amministratori fosse regolamentato – a essere premiati sarebbero quei professionisti che spendono molto tempo nelle assemblee corporative, a scapito del loro lavoro. Solo questi, infatti, potrebbero efficacemente esercitare pressioni per avere regole a loro più congeniali, mentre i loro colleghi più scrupolosi dovrebbero subirne le decisioni per non abbandonare i clienti a un servizio più scadente.

L'illusione delle associazioni di categoria promotrici di tale chiusura del mercato è che il fatale degrado della qualità degli amministratori connesso all'introduzione di meccanismi protettivi non abbia conseguenze

sul reddito di chi opera in tale ambito. Ma questo può essere vero (o in parte vero) solo nel breve termine.

Una professione che perda qualità e le cui competenze si restringano è costretta fatalmente a proletarizzarsi.

Il grande futuro dei condomini.

Bisogna infatti tenere ben presente come la tendenza in atto nelle società più avanzate (e specialmente negli Stati Uniti) vede i condomini quali realtà in grande crescita.

Non si tratta solo di una crescita quantitativa, ma soprattutto e in primo luogo di una crescita qualitativa, dato che l'esperienza americana degli ultimi decenni vede le realtà condominiali giocare un ruolo sempre maggiore all'interno della vita sociale. Negli Usa, ormai, vi sono condomini a cui sono affidate competenze importanti nell'ambito della protezione, nella sicurezza di fronte agli incendi, e così via. A tale proposito, numerosi studiosi parlano di vere e proprie "città private", nelle quali gli amministratori hanno competenze, professionalità e redditi ben superiori a quelli dei responsabili dei condomini tradizionali.

Uno dei maggiori economisti contemporanei, Gordon Tullock, ha descritto con grande finezza la *Sunshine Mountain Ridge Homeowner's Association*, il condominio di Tucson nel quale vive assieme ad altre 250 famiglie.¹⁷ Di fronte all'inefficienza delle città pubbliche, questo 'condominio' affronta con grande efficacia una serie di problemi che siamo abituati a giudicare di stretta competenza pubblica: dai servizi anti-incendio, alla gestione del verde e dei problemi ambientali, alla manutenzione delle strade, alla cura del paesaggio, alla gestione dei rifiuti, e via dicendo. Nell'interesse dei condomini, queste 'città private' si basano su regole molto vincolanti che possono riguardare l'utilizzo degli autoveicoli, la possibilità (o meno) di avere animali, ecc.

Come ha scritto il massimo studioso italiano di tali temi, Guglielmo Piombini, "queste

¹⁶ Ludwig von Mises, *Burocrazia*: p.97.

¹⁷ Gordon Tullock, *La scelta federale* (Milano: Franco Angeli, 1996).

forme associative di autogoverno del territorio assicurano un livello di standard urbanistici qualitativamente superiore a quello ordinariamente praticati dagli enti locali”.¹⁸ Non ci si deve quindi stupire se “secondo i dati del Community Associations Institute della Virginia sono quattro milioni gli americani che vivono in comunità recintate, mentre circa ventotto milioni risiedono nelle circa centotrenta zone governate da una comunità privata (nel 1960 erano meno di cinquemila). Cifre destinate a raddoppiare nei prossimi dieci anni”.¹⁹

Ma perché queste nuove forme abitative prendano piede e si affermino anche da noi è necessario che i professionisti del settore vedano crescere la loro professionalità: ciò che certo non ci si può attendere dalle misure protettive sopra indicate. Affinché questo avvenga occorre pure un’opera di capillare diffusione delle idee liberali: “una delle ragioni per cui i politici ignorano impunemente l’interesse pubblico – denunciano Raghuram Rajan e Luigi Zingales – è che ritengono che spesso l’opinione pubblica non sia consapevole di che cosa rappresenti quell’interesse né abbia interesse a scoprirlo... Se il grande pubblico avverte i vantaggi dei liberi mercati e ne comprende la fragilità politica, i ristretti gruppi d’interesse avranno maggiori difficoltà a mettere in pratica i loro programmi”.²⁰ In altre parole, occorre che i più dinamici tra gli amministratori e i loro clienti (che oltre tutto sono potenziali amministratori condominiali essi stessi) stringano un ‘patto di ferro’ contro le aspirazioni corporative delle burocrazie associative.

Conclusioni.

La logica degli Albi e degli Ordini è quindi assolutamente da rifiutare: sia in generale come nel caso specifico (qui esaminato) degli amministratori condominiali.

Il progetto sopra citato, che intende impedire l’accesso alla professione di amministratore condominiale a chi vorrebbe esercitare tale professione, si espone quindi a molte critiche:

- ✗ riduce la libertà di scelta dei proprietari di casa;
- ✗ abbassa la qualità dei servizi offerti dagli amministratori, poiché limita la competizione e di conseguenza la stessa efficienza di quanti fanno parte di tale categoria;
- ✗ aumenta la disoccupazione involontaria, impedendo o ritardando l’accesso al lavoro da parte dei nuovi e più giovani amministratori di condominio;
- ✗ pone le premesse per un ulteriore aggravio burocratico e parafiscale, con tutte le conseguenze negative che è facile immaginare;
- ✗ mina i fondamentali principi del diritto, ledendo non solo e non tanto il dettato costituzionale, ma soprattutto quel principio dell’uguaglianza di tutti dinanzi alla legge che è requisito di ogni società civile;
- ✗ pone le premesse per un degrado della professionalità degli specialisti del settore e, di conseguenza, prospetta un futuro di declino per la categoria;
- ✗ ostacola l’introduzione anche in Italia di quelle nuove forme condominiali che, proprio per il *salto di qualità* che rappresentano, esigono competenze crescenti (tali da portare, ovviamente, anche benefici economici significativi a quanti operano nel settore).

¹⁸ Guglielmo Piombini, “Casi di federalismo radicale: città private e comunità condominiali”, in *La proprietà è sacra* (Bologna: Il Fenicottero, 2001): p.75.

¹⁹ Guglielmo Piombini, “Casi di federalismo radicale: città private e comunità condominiali”, p. 69. Per avvicinare la nuova realtà condominiale americana si veda: Fred Foldvary, *Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Service* (Aldershot: Edward Elgar, 1994).

²⁰ Raghuram G. Rajan e Luigi Zingales, *Salvare il capitalismo dai capitalisti* (Torino: Einaudi, 2004): pp.364-65.