

# ALAC

---

ANDREA TOLOMELLI



## *Il bello del mattone*

**C**rede fermamente nel mattone. Anche perché la casa, a dispetto di IMU e cassandre varie, resta per lui ‘un bene importante’, fondamentale nell’economia di una famiglia. Non è pensabile, a sentire Andrea Tolomelli, da anni in prima linea sul fronte degli amministratori di condominio, che non si debba fare di tutto, nel nostro Paese, per difendere il risultato di una vita di sforzi, di sacrifici e di rinunce. Nessuno nega, e tantomeno Tolomelli, che gli scenari, in questi ultimi anni, siano cambiati: “Chi comprava un tetto, una volta, si aspettava di trarne prima di tutto un godimento. Come un prezioso bene personale, ma anche come fonte di reddito o come oggetto da trasmettere”. “Oggi - prosegue il presidente dell’Alac (Associazione liberi amministratori condominiali), una delle più importanti realtà nel mondo dei Servizi in Emilia - la casa deve vedersela con tanti ‘nemici’. Non solo imposte in crescendo, a frenare gli ac-

quisti, ma anche una miriade di spese e di necessari aggiornamenti tecnologici”. L’elenco che butta giù Tolomelli è lungo e impressionante: normative da rispettare nel campo della sicurezza, pena gravi sanzioni, impianti antincendio, ascensori da verificare ad ogni piè sospinto, cablaggi e antenne. Tenendo, volutamente per ultimo, il capitolo più corposo, quello del riscaldamento e dei nuovi obblighi in tema di risparmio energetico. “Problemi sociali, di certo - aggiunge preoccupato - immaginate mai quali emissioni nocive possa emettere un impianto datato? Altro che pedonalizzare il centro...”.

“A creare le maggiori problematiche economiche - continua - è proprio la grande impiantistica che prima non esisteva. Da ridere la piccola manutenzione di cui, a volte, si lamentavano i nostri padri e i nostri nonni”.

**Che incubo le vacanze** - Tolomelli vive di lavoro. “Non mi date più di tre giorni di vacanza - ribatte ironico



*Andrea Tolomelli,  
al timone  
dell'ALAC,  
crede ancora  
fermamente  
nel mattone.  
"La casa - sostiene -  
a dispetto di IMU  
e cassandre varie,  
resta 'un bene  
importante',  
fondamentale  
nell'economia  
di una famiglia".  
Non è pensabile  
secondo l'esperto,  
che nel nostro Paese  
non si faccia di tutto  
per difendere  
il risultato  
di una vita di sforzi  
e di sacrifici"*



*Tolomelli, qui sopra con Roberto Maccaferri (a sinistra), presidente Fimaa, e i vertici di Ascom Bologna (al centro) il direttore Giancarlo Tonelli, a destra il presidente Enrico Postacchini, rappresenta ALAC, un'associazione che conta oggi più di 150 professionisti.*

all'interlocutore che gli domanda come trascorra il suo tempo libero – perché impazzisco”. Persino a Castiglione dei Pepoli, dove si rifugia nelle giornate estive più afose, è riuscito ad indire un'assemblea condominiale nello stabile di famiglia. “Non esageriamo, ma è vero che, nel mio settore, conta molto l'aggiornamento – spiega pacato – e per documentarsi, in un Paese dove la burocrazia la fa ancora da padrone, tocca di certo rubare ore anche al sonno”. Figlio unico, nato nel 1973 mentre l'Italia ‘partorisce’ il quarto governo Rumor e i russi lanciano a ripetizione sonde verso Marte, Andrea riconosce alla fa-

miglia un ruolo determinante. “Se non ci fosse stato papà Giancarlo (dirigente di una multinazionale e oggi valido aiuto nello studio ndr) ad incalzarmi con i suoi costanti appelli all'onestà – ammette – forse mi sarei perso. Che bello guardarsi allo specchio, ogni mattina, e non avere nulla da rimproverarsi”. Il mondo degli amministratori condominiali, e il riferimento di Tolomelli sembra quasi anticipare una possibile e tendenziosa domanda, è chiacchierato. Inutile nascondersi dietro a un dito, soprattutto chi deve fronteggiare il malcostume con un'associazione che raggruppa più di 150 professionisti. “Nessuno





di noi, fortunatamente – afferma deciso – è mai stato coinvolto in episodi spiacevoli”. Il pensiero, istintivamente, va subito ai recenti casi di cronaca che hanno seminato sconcerto e rabbia nell’opinione pubblica bolognese: “Abbiamo sempre lamentato – afferma Tolomelli – il disinteresse dello Stato nella formazione degli Amministratori. Perché la nostra, ci è stato detto, è un’attività e non una professione. Questi sono i risultati”.

**Chi ruba va fuori** - Andrea racconta delle tante volte che la sua Associazione ha perorato la creazione di un registro presso la Camera di Commercio “in



*Il presidente dell’ALAC, in alto, ritratto con Bruno Filetti, numero uno della Camera di Commercio di Bologna. In basso Tolomelli con Loris Quartieri, primo segretario dell’associazione, e l’avvocata Debora Lolli, alla testa dei Piccoli Proprietari (Appc)*





modo da poter subito escludere dalla categoria chi non ha un passato più che limpido”. “Chi ruba – prosegue perdendo per un attimo lo stile british che lo contraddistingue - non può fare l’amministratore. Chi tradisce il mandato non può restare nel nostro mondo e va immediatamente radiato”.

Andrea chiude così la bocca alle tante associazioni che si ergono a garanti: “Se sbaglia lo cacciamo – dicono – E poi? Dopo poche settimane ritroviamo l’amministratore furbetto all’opera in un altro condominio”.

Caparbio nella precisione, come gli ha insegnato ad essere lo zio Luigi Astorri, anche lui dirigente d’azienda, Tolomelli ama tutto quanto viene fatto con scrupolo e grande attenzione ai dettagli. Pignolo lo è sempre stato, dagli studi dai







Salesiani (“Sono loro che mi hanno infuso molti dei valori a cui oggi tengo maggiormente”) al Tanari, dove si diploma ragioniere e perito commerciale, alla laurea in Giurisprudenza: “Mai stato giovane – afferma sorridendo – né sport né passioni se non quella di costruire me stesso”.

L'unica ‘febbre’ che confessa è quella per i personaggi storici. Nelle ore di relax divora pile di biografie: da Napoleone (“ostinato, ma bravo a non lasciarsi trasformare, nei giorni all’Elba, in pensionato di lusso”) a Mattei (“uomo di Stato che sapeva portare avanti le proprie idee”), passando per Alessandro Magno, Augusto e soprattutto Churchill (“mi piace quando dice; ‘Non ho tanti meriti scolastici e non avrei mai pensato di trovarmi dove oggi sono’”).

Senza dimenticare San Giovanni Bosco con la sua caparbità nel portare avanti

*Andrea ha studiato dai Salesiani (“Sono loro che mi hanno infuso molti dei valori a cui oggi tengo maggiormente”) e al Tanari, dove si è diplomato ragioniere e perito commerciale. Poi arriverà la laurea in Giurisprudenza. In alto a sinistra Tolomelli con il presidente di Ascon Bologna, Postacchini, qui sotto mentre presenta la dispensa sul Condominio.*



*In alto, al centro,  
Tolomelli  
alla Fiera  
del Condominio  
edizione 2011:  
con lui, tra gli altri,  
il presidente  
dell'Ente Fiera  
Duccio Campagnoli  
e il senatore  
Filippo Berselli.  
Al centro (sinistra)  
Andrea con il  
'maestro'  
Alberto Pizzirani  
e la statua  
dell'amministratore  
condominiale  
nel presepe Ascom.  
Sotto Tolomelli  
con Dom Chessa  
(l'Alac ha contribuito  
al restauro  
delle Sette Chiese)  
e con il principe  
Filiberto di Savoia.  
A destra Andrea  
con i genitori  
il giorno  
della laurea.*

le cause dei giovani. L'unico lusso che si concede è quello di collezionare libri rari, soprattutto trattati di giurisprudenza. "Il mio gioiello? Un codice napoleonico. Ma forse l'ho pagato troppo..."

Spesso lo potete incontrare a qualche riunione Lions (è stato presidente del club Bologna Felsina): "E' un'organizzazione che stimo – afferma Andrea – perché si dedica alla diffusione d'importanti valori quali l'assistenza, la collaborazione e l'incoraggiamento alla vera e costruttiva meritocrazia. Chi di noi è stato più fortunato deve impegnarsi il più possibile nella società, soprattutto per i più svantaggiati".

**Attrazione fatale** - Come nasce, gli chiediamo, questa attrazione fatale per la Casa?

"Nessuno, in famiglia – confessa apertamente – amava partecipare alle riunioni di condominio. Proposi di occuparmene io. Quante battaglie vissute da 'rompiscatole', a litigare fino a notte alta per rimettere a posto un pavimento o per una canna fumaria".

Siamo nel 1995 e Andrea comincia a provare un interesse insolito per tutto quanto ruota intorno al pianeta casa. Si documenta, segue corsi di aggiornamento professionale, cerca a tutti i costi di carpire, ai più navigati, i segreti di un mestiere che è fatto di regole ben precise, ma anche di sfumature, di intuizioni e di una buona dose di diplomazia".

Quando vede che i tempi sono maturi scende in campo non solo con uno studio professionale ben articolato ma anche con un progetto associativo che possa riunire, intorno a sé, le forze migliori del settore.

Fonda l'Alac Bologna (oggi è anche vice presidente a livello nazionale), ma







soprattutto entra nell'universo di Con-fcommercio "tutta gente – confida – che ha sempre lavorato molto per la città, mettendo a disposizione tempo e un patrimonio non indifferente in termini di umanità e cultura d'impresa".

Due punti di riferimento diventano l'attuale direttore Giancarlo Tonelli, per le sue 'grandi capacità organizzative, comunicative e conciliative' e Alberto Pizzirani, storico presidente di Fimaa e Appc, importante esempio per le qualità che deve avere un Presidente.

**Stime a spanne** - La scalata è rapida:

riunisce le risorse della Fimaa (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'affari), capitanata da Roberto Maccaferri, dei Piccoli Proprietari (Appc) guidati dall'avvocata Debora Lolli ("E' con lei che condivido molte esperienze professionali nell'ambito delle controversie condominiali, oltre ad essere anche padrino di suo figlio Lorenzo") e di Loris Quartieri, da sempre segretario 'pilastro' di Alac e Appc per dar vita al progetto Ascom Casa ("Un successo grazie anche all'apporto determinante di validi professionisti ma anche di amici veri e sinceri") e, recentemente all'Avic (Associazione Valutatori Immobiliari Concommercio).

"Molte stime in campo immobiliare – afferma Tolomelli – venivano e vengono ancora fatte a spanne. Un metodo inammissibile ormai in tanti paesi a noi vicini, a cominciare dalla Francia. Per questo, attraverso continui workshop stiamo cercando di formare professionisti in grado di valutare gli stabili con criteri più oggettivi di quelli attuali. Questo con conoscenze economiche, tecniche e statistiche fino ad oggi, da noi, impensabili".

Anche l'informatica gioca un ruolo determinante nel futuro della professione: "Poco tempo fa – racconta Tolomelli – abbiamo presentato, infatti, l'iPad condominiale. A che cosa serve? E' uno strumento informativo e interattivo, grazie al quale i condomini possono ricevere notizie, in tempo reale, dai loro amministratori. Tutte quelle informazioni che fino ad ora arrivavano per lettera ma anche risposte ai quesiti legali di maggiore attualità e interesse".

Una sorta di 'lavagna' da appendere negli atri degli stabili che, grazie al suo monitor da 22 pollici, sarà di facile

lettura e offrirà anche la possibilità di ricevere notizie dai siti Internet legati ai temi della casa, le carte dei servizi, le informazioni dal Comune. Il sistema, già pronto, verrà fornito ai condomini in comodato gratuito da un consorzio creato per l'occasione.

**Un tesoro scadente** - La panoramica finisce ovviamente prendendo in considerazione il patrimonio immobiliare delle nostre città emiliane: "Un tesoro scadente – ammette purtroppo Tolomelli – dove conta più la posizione che il reale valore dello stabile. Molto è stato costruito negli anni del Boom, molto e male. Per poca attenzione, in quegli anni, al progetto, per le scarse strutture e i materiali volutamente poveri. Così sono nate case senza garages e senza spazi per custodire una bicicletta o proteggere un bucato. Per non parlare dello smaltimento dei rifiuti, con il naturale proliferare, in assenza delle vecchie soluzioni interne allo stabile, di cassonetti che deturpano le nostre strade".

"Perché molte chiese antiche restano in piedi – si domanda ad alta voce Tolomelli – mentre vengono giù palazzine degli Anni Sessanta? Perché l'edificio religioso veniva visto nella sua complessità mentre nelle case si è fatto di tutto, abbattendo muri portanti, inserendo ascensori dove non erano stati nemmeno lontanamente immaginati. Il nostro patrimonio immobiliare, bisogna rendersene conto, non solo non è eterno ma se continuiamo a trattarlo male prima o poi ci abbandonerà".

Le ultime parole le spende per mamma Carla: "Mi ha regalato molto ottimismo e una spinta non comune nel fare le cose – sorride – anche se per lei, insegnante di matematica, tutto è bianco o nero, senza sfumature".