

# **PROPERTY MANAGER; UNA NUOVA FIGURA PROFESSIONALE**

## **IL PROPERTY MANAGER**

Il Property Manager è una nuova figura professionale che si occupa della gestione di un immobile per conto del proprietario.

Agisce intermediando tra proprietario e inquilino, incassando gli affitti e occupandosi della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Tra i suoi compiti, quello di analizzare il mercato immobiliare e mettere a confronto diverse proprietà al fine di fissare il prezzo della locazione (o della vendita) più equo.

## **IL RUOLO DEL PROPERTY MANAGER**

- Pubblicizzare l'immobile;
- Creare un annuncio accattivante e completo;
- Scegliere gli inquilini in base alle caratteristiche indicate dal proprietario;
- Sbrigare le impellenze burocratiche;
- Verifica del pagamento della locazione;
- Verifica dell'unità immobiliare al momento della riconsegna.

La figura del Property Manager può essere di due tipi diversi:

- Consulente, un professionista senza abilitazione che non è abilitato a mediare;
- Agente/consulente immobiliare, con i requisiti di legge; in tal caso può intermediare tramite mandato.

## **IL PROPERTY MANAGER CONSULENTE**

Il Property Manager consulente non è abilitato ad intermediare.

Sostanzialmente, è un professionista che offre al proprietario dell'immobile, esclusivamente una consulenza di natura tecnica.

Per consulenza tecnica si intende l'individuazione di soluzioni per mettere a reddito l'immobile o, anche, identificare zone sulle quali investire.

Per esercitare questo tipo di mansioni è sufficiente avere una partita iva aperta.

Resta esclusa la mediazione; questa figura non può in nessun caso mettere in contatto il proprietario dell'immobile con il conduttore/compratore.

Il reddito del consulente immobiliare sarà prodotto esclusivamente dalla consulenza immobiliare, e non dall'intermediazione.

## **IL PROPERTY MANAGER AGENTE IMMOBILIARE**

Il Property Manager agente immobiliare è iscritto al REA (il ruolo degli agenti immobiliari è stato soppresso nel 2010) e può gestire una intermediazione immobiliare sia nella compravendita che nelle locazioni.

Per poter esercitare questo tipo di ruolo, i requisiti richiesti sono:

-Personalità;

-Moralità;

-Professionalità

come stabilito dagli articoli 1754-1765 del **codice civile**.

### **Requisiti professionali:**

-Diploma di scuola superiore di 2° grado;

-Attestato di partecipazione a un corso di formazione riconosciuto;

-Superamento dell'esame per l'abilitazione alla professione;

-Iscrizione nella Sezione del Rea (Il REA è la banca dati delle imprese)

### **Requisiti morali:**

-Assenza di condanne per determinati reati e di altre misure di prevenzione.

**Requisiti personali:**

- Cittadinanza italiana o europea;
- Godimento dei diritti civili;
- Residenza in Italia nella provincia della Camera di Commercio in cui si chiede l'iscrizione.