

Da amministratore a manager: come cambia la gestione dei condomini a Milano

2026-06-04 09:30:15 di Martina Citterio

URL:<https://redazione.forbes.it/2026/06/04/da-amministratore-a-manager-come-cambia-la-gestione-dei-condomini-a-milano/>

A Milano, città che negli ultimi anni ha vissuto una trasformazione urbana tra le più rapide d'Europa, cambia anche il modo di amministrare i condomini. La crescita immobiliare, la riqualificazione dei quartieri e le nuove esigenze abitative hanno reso la gestione degli stabili un'attività sempre più complessa, lontana dall'idea tradizionale dell'amministratore come semplice figura burocratica. Oggi amministrare un condominio significa coordinare aspetti tecnici, normativi, energetici e tecnologici, con competenze che spaziano dalla sostenibilità alla digitalizzazione dei servizi. In questo scenario si inserisce lo **Studio De Bellis**, realtà milanese fondata nel 1986 dal **Dott. Maurizio De Bellis** e oggi guidata insieme al figlio Filippo.

Continuità familiare e visione contemporanea

L'ingresso di **Filippo De Bellis** nello Studio, avvenuto nel 2023, rappresenta anche il simbolo di un cambio generazionale nel settore. Laureato in Giurisprudenza all'Università Statale di Milano e con un'esperienza in ambito forense, ha scelto di proseguire l'attività di famiglia con un approccio più manageriale e orientato all'innovazione. Parallelamente all'attività professionale, nel 2021 è stato eletto **Consigliere comunale a Milano** e oggi ricopre anche un incarico regionale come responsabile per la sicurezza urbana. Nel 2025 ha pubblicato il libro "**Allarme Sicurezza**", dedicato ai temi della sicurezza urbana e della qualità della vita nelle città. Un'esperienza che ha contribuito a rafforzare una convinzione precisa: il condominio rappresenta il primo presidio del vivere urbano, il luogo in cui organizzazione, sicurezza e qualità dei servizi incidono concretamente sulla quotidianità delle persone.

Tecnologia e digitalizzazione

Oggi lo **Studio De Bellis** può contare su un team di sette professionisti specializzati e su un modello fortemente orientato alla digitalizzazione. In un settore dove molti operatori faticano ancora ad adattarsi alle nuove tecnologie, lo Studio ha scelto di investire in strumenti digitali e aggiornamento continuo. Ogni condominio dispone di un portale dedicato attraverso cui i residenti possono consultare documenti, verificare la situazione contabile e ricevere aggiornamenti in tempo reale. Anche le assemblee vengono organizzate sempre più spesso in videocall, facilitando la partecipazione dei condomini e velocizzando i processi decisionali. Lo Studio utilizza inoltre software gestionali evoluti, sistemi di archiviazione digitale certificata e strumenti di intelligenza artificiale che consentono di automatizzare parte delle attività amministrative, riducendo errori e tempi operativi.

Efficienza energetica e sostenibilità

Un altro fronte centrale riguarda la sostenibilità energetica. Lo Studio accompagna i condomini nell'adozione di soluzioni innovative come pompe di calore, sistemi ibridi, pannelli solari, colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici e tecnologie domotiche. L'obiettivo è duplice: ridurre i consumi e aumentare il valore degli immobili. In una città come Milano, dove il mercato immobiliare è tra i più dinamici del Paese, la qualità

energetica degli edifici rappresenta ormai un elemento sempre più strategico. Anche la rete dei fornitori segue questa filosofia. Lo Studio collabora esclusivamente con tecnici altamente specializzati, in grado di intervenire su impianti complessi e infrastrutture tecnologiche di nuova generazione, garantendo standard elevati in termini di sicurezza e qualità del servizio.

Il condominio come un'azienda

Alla base della filosofia gestionale dello Studio c'è una visione precisa: il condominio deve essere gestito come una vera e propria azienda. L'amministratore assume quindi un ruolo manageriale, mentre il benessere dei residenti diventa il principale indicatore di efficienza. Pianificazione, controllo dei costi, ottimizzazione delle risorse e dialogo costante con consiglieri e condomini sono elementi centrali di questo approccio. Per questo lo Studio mantiene una presenza continua negli edifici amministrati, attraverso sopralluoghi frequenti e un confronto diretto con i residenti. Il portfolio dello Studio racconta bene la complessità del mercato immobiliare milanese: dagli edifici storici del centro ai condomini di nuova generazione di CityLife, fino ai grandi complessi residenziali dotati di centrali termiche autonome. In una Milano che continua a trasformarsi, anche la gestione condominiale sta cambiando pelle. Non è più soltanto un'attività amministrativa, ma una funzione strategica capace di incidere sulla qualità della vita urbana, sulla sostenibilità degli edifici e sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare.