

MONDO IMMOBILIARE | PROFESSIONISTI

AMMINISTRATORI

Articolo dedicato a CONDOMANI

# Gestire il condominio con i social network

**Sono 200 gli immobili virtuali presenti sulla piattaforma Condomani. In Francia 2 mila palazzi**

**Michela Finizio**

Un social network per la gestione degli immobili. Per amministrare il condominio in modo snello, trasparente ed efficiente. Sono circa 200 gli edifici virtuali già presenti oggi su [Condomani.it](http://Condomani.it), la piattaforma nata meno di un anno fa per i professionisti del settore.

I software per la gestione del condominio finora sono stati realizzati pensando prevalentemente all'attività degli amministratori, concentrandosi sulle tabelle millesimali, sui conti e sull'archiviazione dei verbali. Gli sviluppatori di Condomani, una giovane start up calabrese di nome Oktago, hanno deciso invece di unire questo aspetto a quello dell'interazione tra condomini e amministratori. «L'aspetto social rivoluziona la vita condominiale - spiega Antonio Bevacqua, ceo di Condomani -». Se fino ad ora i condomini sono sempre stati un elemento passivo, salvo esplodere nelle assemblee, la diffusione degli smartphone e l'utilizzo del social network rendono possibile il rovesciamento di un paradigma. Condomani non è un mero software informatico, ma una piattaforma partecipativa completa, ac-

cessibile a tutto il condominio».

Il modello è quello francese di [Ma-residence.fr](http://Ma-residence.fr), una sorta di Facebook per i condomini nato a Parigi che oggi conta già duemila palazzi con i loro 10 mila abitanti iscritti. Su Condomani attualmente solo alcuni edifici virtuali sono pienamente attivi, tutti gli altri sono ancora poco abitati, perché la voce sta iniziando a circolare e pian piano i vicini di casa si iscrivono.

L'applicazione è accessibile tramite internet e dispositivi mobili e si interfaccia con una utility gestionale per amministratori. I professionisti

## La contabilità e i preventivi dei fornitori sono in real time e trasparenti

possono anche confrontarsi con i colleghi attraverso il network online.

Sono tre le aree funzionali di Condomani: gli aspetti contabili, i rapporti con i fornitori e l'interazione sociale. La piattaforma consente di gestire l'anagrafica, il bilancio, monitorare le segnalazioni, controllare le spese, proporre ordini del giorno e chiedere preventivi sfruttando una vasta rete di contatti professionali certificati. I condomini possono visionare il bilancio online, un'importante passo avanti in termini di trasparenza, in linea con la riforma del condominio contenuta nel Ddl Ac 4041 in discussione alla Camera. Con un click è possibile ac-

cedere alle singole spese, controllare quelle di scala e monitorare quelle personali archiviando le singole fatture. La situazione contabile può essere aggiornata in real time, così come le rate di pagamento. Un sistema di notifiche consente di impostare le proprie preferenze: informazioni e avvisi possono essere ricevuti via email, ma anche tramite posta raccomandata.

Gli immobili condominiali sono georeferenziati, la loro ricerca è immediata su una mappa. L'amministratore può verificare gli accessi degli utenti al condominio virtuale, autorizzando solamente quelli che vi abitano realmente. Più snello anche il rapporto con i fornitori. In questo caso il modello è quello di [MyHammer.co.uk](http://MyHammer.co.uk) o di [Mybuilder.com](http://Mybuilder.com), servizi attivi in Regno Unito, Germania e Austria per mettere in comunicazione gli artigiani con i loro clienti. L'amministratore di condominio può inserire una richiesta di servizio, pubblicarla o inviarla in modo privato a dei fornitori scelti. I preventivi inviati dai fornitori saranno visionabili dai condomini, che potranno pubblicare dei commenti e discuterli. Ogni fornitore riceverà feedback consultabili da chiunque: per garantirne la veridicità, sono rilasciabili soltanto dagli amministratori che hanno usufruito dei servizi. L'amministratore, infine, può utilizzare la bacheca online per esercitare la sua funzione di "pacere" condominiale.

## COME FUNZIONA E QUANTO COSTA

### I SERVIZI OFFERTI

Condomani svolge diverse funzioni, tra le quali: la definizione di scale, gruppi per poter comunicare con le persone giuste e suddividere le spese in modo corretto; schede anagrafiche condomini sincronizzate con la rubrica di un smartphone; schede dei fornitori; definizione unità condominiali e gestione degli inquilini (ad esempio proprietario o conduttore); definizione di tabelle millesimali per la divisione delle spese e il calcolo delle varie maggioranze; conti di esercizio a cui si collegano i bilanci; gestione rate; gestione bilancio preventivo e consuntivo.

### I PREZZI

Per condomini e fornitori l'accesso a Condomani è gratuito. Per gli amministratori di condominio invece l'utilizzo è gratuito sotto le 20 unità immobiliari amministrare; tra le 20 e le 100 costa 20 centesimi per unità abitativa al mese; tra 101 e 400 si scende a 10 centesimi; tra 401 e 1000 si arriva a 5 centesimi; oltre la trattativa è riservata.



La bacheca online per gestire le segnalazioni dei condomini [www.condomani.it](http://www.condomani.it)

## Al via i corsi nelle sedi Anaci per diventare conciliatori

### LA CONVENZIONE

Sarà possibile accreditarsi per effettuare le mediazioni obbligatorie dal 21 marzo

Un centro di «mediaconciliazione» nelle sedi locali dell'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari (Anaci). Lo scorso 24 gennaio è stata firmata la convenzione annuale con l'ente di conciliazione e formazione Sic&A, in vista dell'entrata in vigore della nuova normativa sulle liti condominiali, prevista per il 21 marzo 2012.

Il conto alla rovescia, infatti, è entrato nella sua fase finale. Tra poco più di un mese salvo improbabili proroghe o anticipazioni, entrerà in vigore la mediaconciliazione obbligatoria anche in materia di condominio negli edifici (ai sensi del primo comma dell'art. 5, Dlgs n. 28 del 2010): chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio sarà tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione, condizione necessaria per procedere in giudizio. L'azione va presentata presso degli organismi accreditati dal ministero della Giustizia, uno dei quali è il Sic&A, e non è necessario essere assistiti da un avvocato.

Tutti i professionisti dell'Anaci potranno, sin da subito, effettuare i corsi di formazione per diventare conciliatori e creare un centro adibito a questa funzione nelle sedi locali dell'associazione. In una circolare, diffusa la settimana scorsa, vengono descritte le opportunità previste dalla convenzione Anaci-Sic&A: per coloro che non dispongono ancora dei titoli formativi verranno organizzati appositi corsi; informazioni mirate verranno fornite attraverso il sito nazionale; i conciliatori abilitati, già presenti in Anaci, saranno coinvolti per la loro iscrizione nell'elenco dei mediatori dell'organismo.

Gli interessati che desiderino partecipare al progetto, in possesso dei requisiti previsti dal Dlgs n. 28/2010, possono inviare presso la sede nazionale Anaci la documentazione: attestato dell'organismo di conciliazione presso il quale è stato conseguito il titolo; attestato di aggiornamento continuo ex art. 18, c. 2, lett. g) Dlgs 180/2010; fotocopia di un proprio documento valido di riconoscimento. In forza del recente Dlgs n. 145/2011 è diventata obbligatoria, a pena di esclusione dall'elenco, la partecipazione dei conciliatori, nel biennio di aggiornamento e in forma di tirocinio assistito, ad almeno venti casi di mediazione svolti presso organismi abilitati. La convenzione prevede che i conciliatori vengano nominati dall'organismo accreditato Sic&A, previa consultazione con l'Anaci e nel rispetto della rotazione degli incarichi. Le mediazioni si svolgeranno inizialmente in via sperimentale presso la sede nazionale, e poi nelle sedi locali via via che aderiranno al progetto. — M.L.F.

## Gli altri software per amministratori



### DANEA DOMOSTUDIO

Domostudio oltre alla gestione contabile offre alcuni strumenti che semplificano il lavoro degli amministratori di condominio. Ignora il problema della comunicazione tra i condomini e gli amministratori di condominio, affronta in modo bilando il problema della trasparenza (con il servizio miocondominio.eu) e non include la figura del fornitore. Ha 65 mila clienti in Italia (almeno a quanto asserito da loro). Licenza light a 290€ (monopostazione e valida fino ad un massimo di 10 condomini); licenza full a 690€ (valida per una postazione e con numero di condomini illimitato). Prevista anche una forma di abbonamento annuo compreso nel prezzo per i primi 12 mesi dall'acquisto e da un costo pari a: 90 € per licenza light; 129 € in caso di licenza full (valido per tutte le eventuali postazioni aggiuntive). Il pagamento di un canone annuale consente di ricevere aggiornamenti e assistenza. [www.danea.it/software/domostudio/](http://www.danea.it/software/domostudio/)



### PIGIC MMDATA

Oltre alle funzioni gestionali, consente di effettuare il backup e il ripristino dei dati. Integrati i servizi per l'invio di sms, quelli di banking e l'invio raccomandate con Poste Italiane. Consente di esportare i dati in formato xml pronti per essere usati in una applicazione esterna, compresa una piattaforma web costruita ad-hoc ad esempio. La Mmdata informatica (che sviluppa Pigic) mette a disposizione anche il servizio [www.condominio.mobi/](http://www.condominio.mobi/). Le licenze sono diverse: light a 210 euro per la gestione massimo di 6 immobili; licenza 33 a 210 euro per un numero illimitato di immobili di massimo 33 unità immobiliari ciascuna; licenza 100 a 320 euro per un numero illimitato di immobili di massimo 100 unità ciascuno; licenza 1000 a 440 euro con nessun limite. Per funzionalità avanzate è concessa la versione Network del programma che permette l'accesso locale fino ad un massimo di 32 postazioni al prezzo di 810 euro. <http://www.mmdata.net/>

## gli altri software

S. CRISTINA BOLZANO

APPARTAMENTI  
VILLA GRAN Tublà

INFO E VENDITA

DALLE NOGARE

TEL. 0471 284260 - 39100 BOLZANO  
[www.dallenogare.bz](http://www.dallenogare.bz) - [info@dallenogare.bz](mailto:info@dallenogare.bz)