



PIATTAFORMA DIGITALE PER LA GESTIONE DEI CONDOMINI

Sviluppo di un'app di
condominio pensata per
i gestori e per i tenant

Riccardo Malatesta



Descrizione

Un'app di condominio è una piattaforma digitale progettata per facilitare la gestione di condomini e per migliorare la comunicazione tra gestori (amministratori di condominio) e tenant (inquilini o proprietari). Queste app centralizzano informazioni e servizi relativi alla vita condominiale, offrendo strumenti per la gestione di attività quotidiane come la manutenzione, il pagamento delle quote condominiali, la gestione delle prenotazioni di spazi comuni e la risoluzione di eventuali problematiche.

L'app è solitamente accessibile tramite dispositivi mobili (smartphone e tablet) da parte dei tenant ed è spesso collegata a sistemi gestionali in utilizzo da parte degli amministratori di condominio, questo permette sia ai gestori di monitorare e ottimizzare le operazioni di amministrazione, sia ai tenant di interagire direttamente con i gestori e con le risorse del condominio.



Vantaggi

Per i gestori:

- **Efficienza operativa:** L'app consente di automatizzare molte delle operazioni amministrative, riducendo il tempo e le risorse necessarie per la gestione.
- **Migliore comunicazione:** Centralizza le comunicazioni con i tenant, permettendo di inviare avvisi o risposte in tempo reale.
- **Archiviazione documentale:** Raccolta e gestione elettronica dei documenti condominiali (es. verbali, bilanci, regolamenti), accessibili in qualsiasi momento.
- **Monitoraggio e tracciabilità:** Possibilità di monitorare lo stato di richieste, interventi di manutenzione e gestire i fornitori in modo centralizzato.

Per i tenant:

- **Comodità:** Accesso rapido a tutte le informazioni del condominio (spese, avvisi, regolamenti).
- **Trasparenza:** I tenant possono vedere in modo chiaro e aggiornato le spese condominiali e richiedere informazioni o interventi direttamente tramite l'app.
- **Prenotazione servizi:** Facilità nel prenotare spazi comuni (es. aree comuni, parcheggi, ...) direttamente dal proprio smartphone.
- **Comunicazione diretta:** Possibilità di segnalare problemi o comunicare con l'amministrazione in tempo reale.



Obblighi Normativi e Agevolazioni Fiscali

Obblighi normativi: Lo sviluppo di un'app condominiale deve tener conto di normative riguardanti:

- Privacy e protezione dei dati (GDPR): Essendo l'app una piattaforma che gestisce informazioni personali dei residenti, deve essere progettata in conformità con le normative europee sulla protezione dei dati (GDPR), assicurando un'adeguata gestione delle informazioni sensibili.
- Accessibilità: L'app deve essere accessibile anche per utenti con disabilità, in linea con le normative che favoriscono l'inclusione digitale (Direttiva UE 2016/2102).

Non esistono vantaggi fiscali direttamente collegati alle sole app condominiali ma queste, collegate, ad esempio, a interventi di ristrutturazione, sistemi di termoregolazione o monitoraggio energetico possono partecipare al raggiungimento dei requisiti per il conferimento di incentivi fiscali come i bonus energia.



Applicazioni tipiche

• Gestione spazi comuni:

Prenotazione e gestione di aree comuni (come palestre, sale riunioni, piscine) tramite app, evitando conflitti o doppie prenotazioni.

• Manutenzione e assistenza:

Segnalazione di problemi tecnici, guasti o richieste di manutenzione direttamente tramite app, con tracciamento dello stato delle richieste.

• Gestione assemblee condominiali:

Organizzazione e convocazione di assemblee, con la possibilità di partecipazione remota alle assemblee e votazione su questioni condominiali direttamente dall'app.

• Gestione delle spese:

Accesso trasparente al bilancio del condominio, con la possibilità di effettuare pagamenti delle quote condominiali in modo semplice e sicuro tramite l'app.

• Comunicazione interna:

Integrazione di chat o forum per facilitare la comunicazione tra gli inquilini o per ricevere notifiche e aggiornamenti dall'amministratore.



Casi studio

Caso 1. il condominio ha implementato una soluzione di app condominiale che permette agli inquilini di gestire tutto, dalle prenotazioni degli spazi comuni all'assistenza tecnica, fino alla consultazione del bilancio condominiale. Dopo l'introduzione dell'app, la soddisfazione degli inquilini è aumentata del 25%, e i tempi di risposta alle richieste di manutenzione sono diminuiti del 40%.

Caso 2. In un contesto residenziale di lusso a Roma, l'app condominiale è stata utilizzata per integrare la gestione di un servizio concierge, permettendo agli inquilini di richiedere servizi esclusivi direttamente dal loro smartphone. Il condominio ha registrato un aumento dell'efficienza nella gestione delle richieste di assistenza, e gli inquilini hanno apprezzato la semplicità e la trasparenza nel comunicare con l'amministrazione.

Caso 3. un importante studio di amministrazione condominiale ha implementato una piattaforma per semplificare la comunicazione e la gestione delle risorse comuni. Grazie a questo servizio, i residenti possono prenotare spazi comuni come sale riunioni e garage direttamente dall'app, inviare segnalazioni di guasti e monitorare lo stato delle richieste in tempo reale.

4. Smart building - dopo la distribuzione presso oltre 800 appartamenti di un'applicazione per la gestione energetica e smart building nell'ambito di un progetto finalizzato alla fruizione del superbonus 110%, il gestore dell'iniziativa ha integrato l'app con un gestionale per amministratori di condominio, fornendo ai propri clienti una gestione condominiale completa di comunicazione, gestione segnalazioni guasti e monitoraggio interventi, assemblee, archiviazione documentale, combinando così gestione energetica e condominiale.