



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



COME RISPARMIARE IN CONDOMINIO

Le mosse per abbassare i costi

Le famiglie fanno sempre più fatica a pagare le spese del condominio.

La crisi ha fatto lievitare il numero di chi si sottrae ai pagamenti che già nel 2009 era al 20% rispetto al 10% dei tempi normali.

La morosità non riguarda solo i quartieri poveri, i debiti condominiali crescono anche nei quartieri considerati agiati: si tratta di zone in cui sono situati immobili di pregio, con costi di manutenzione e quote condominiali alte, che mettono in difficoltà gli attuali proprietari, i quali continuano ad abitare nella vecchia casa di famiglia, ma si accorgono di non poter contare sullo stesso tenore di vita di cui godevano nonni e genitori.

I tagli che abbassano le rate del condominio

Alcune voci di costo	Dove ridurre	Risparmio annuo
SULL'IMMOBILE		
Spese di manutenzione	Effettuare ogni anno le manutenzioni ordinarie evita salate spese straordinarie da pagare tutte in una volta.	20% sui costi Per i lavori finali
Efficientamento energetico	I sistemi che impediscono dispersioni, come gli infissi nuovi o i cappotti per l'isolamento termico, abbattano le spese.	30-35% sul costo dell'energia
SUL RISCALDAMENTO		
Sistema centralizzato	Il distacco dal riscaldamento centralizzato per passare ad una gestione autonoma dei termosifoni è una delle pratiche più vantaggiose per risparmiare sulla rata condominiale.	30-35% sul costo dell'energia
SUI SERVIZI		
Compenso dell'amministratore	Trattazione del compenso ordinario e straordinario dell'amministratore che deve essere definito al momento della nomina e / o riconferma Art. 1129 c.c.	10-20% sul compenso amministratore
Internet in comune	Alcuni provider offrono la possibilità di condividere la rete internet.	20-40% sulla bolletta

Abbassare la spesa condominiale si può, infatti molte famiglie hanno già iniziato da tempo la "spending review" del condominio.

Il taglio più classico è sui costi per le pulizie degli spazi comuni o la manutenzione del verde.

Per chi si occupa della materia non è però questa la strada che fa risparmiare di più.

In cima ai tagli che danno davvero "soddisfazione" ci sono altre voci come quelle per l'energia e quelle per l'amministratore di condominio.

L'articolo 1129 c.c. recita: "L'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta" che può essere trattato tra le parti.

Sotto gli 8 condomini non è necessario avere un amministratore e molte palazzine hanno iniziato a praticare il fai da te.

Attenzione però agli errori che rischiano di diventare molto salati.

Per questo ci sono polizze assicurative che tutelano da spiacevoli evenienze ma che vanno bene anche per proteggersi dai guai provocati dall'amministratore professionista, il più classico è la fuga con la cassa (sempre più frequente).

In questi ultimi anni si sono poi fatte largo anche nuove formule di spending review condominiale: c'è per esempio chi sfrutta le tecnologie di ultima generazione per dividere con gli altri condomini il costo della connessione a Internet.

Uno scenario che in alcuni edifici di ultima generazione è già realtà.



In alternativa si tratta di cercare sul mercato quei provider che riescono a fornire più banda all'edificio. Il risparmio sulla bolletta è notevole e può arrivare anche al 40% della somma annuale da pagare per la rete o per la telefonia fissa.

Il vero risparmio riguarda però l'immobile.

L'ottimizzazione energetica, attraverso giusti sistemi di isolamento o con sistemi di infissi più moderni, può portare a un notevole taglio dei costi; inoltre si può anche riconsiderare il riscaldamento centralizzato per passare a una regolazione con una contabilizzazione autonoma.

E' altresì fondamentale pensare alla manutenzione ordinaria come a una forma di risparmio.

Molti non ci pensano ma lasciare indietro interventi di regolare mantenimento e cura può portare a spese straordinarie da sborsare tutte in una volta che finiscono con il mandare in rovina i conti del condominio.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano