

Case Zanini: comincia il Zanettopoli

Abstract

La Nostra Storia: Tre Fratelli, Tre Proprietà

Immagina tre fratelli, ognuno con il suo carattere unico, che decidono di gestire insieme un patrimonio familiare. Non è una sfida facile, ma con onestà e intelligenza, tutto diventa possibile.

La sorella più vicina alle proprietà è una tipa ansiosa ma incredibilmente attenta. Lei sarà gli occhi e le mani della famiglia: girerà, controllerà, documenterà. È quella che scoprirà se un tubo perde o se un affittuario non sta mantenendo bene l'appartamento.

Quella che si occuperà dell'amministrazione è una perfezionista nata. I suoi fogli Excel sono leggendari in famiglia. Sarà lei a far quadrare i conti, a far sì che ogni euro sia tracciato, ogni scadenza rispettata. Niente gli sfugge, dal minimo dettaglio fiscale al contratto più complesso.

Il terzo, quello che vive all'estero, sarà la mente strategica. Lui vede avanti, studia gli scenari, prevede i rischi. Sarà il nostro consulente esterno, quello che ci aiuterà a non commettere errori a lungo termine.

La chiave? Un conto corrente comune, riunioni mensili via signal, e soprattutto, rispetto reciproco. Ognuno fa quello che sa fare meglio, senza invadere il territorio dell'altro.

Se un inquilino non paga? Procedura chiara: prima si parla, poi si diffida, infine si agisce legalmente se necessario. Tutto documentato, tutto condiviso.

Non sarà sempre facile. Ci saranno discussioni, momenti di tensione. Ma alla fine, vincerà sempre la famiglia.

Perché questo è quello che conta: non essere perfetti, ma essere insieme.

Struttura di Gestione Condivisa

Strumento	Funzione	Modalità
Email Condivisa	Comunicazione Centrale	zanettopoli@protonmail.com
Conto Corrente	Gestione Finanziaria	Intestato a tutti e 3
Piattaforma Digitale	Condivisione Documenti	Proton Drive
Riunioni	Coordinamento Periodico	Mensile via Video

Email Comunitaria

Creare un indirizzo email condiviso (ad esempio: zanettopoli@protonmail.com) con i seguenti criteri:

- Accesso per tutti e 3 i fratelli
- Configurazione con cartelle separate per:
 - Documenti
 - Fatture
 - Manutenzioni
 - Comunicazioni affittuari

Strumenti di Coordinamento

- **Piattaforma condivisa** (Proton Drive) per:
 - Archiviazione documenti
 - Condivisione immediata di informazioni
 - Tracciamento delle attività

Riunioni e Comunicazione

- **Riunione mensile** via video chiamata (ogni 1° del mese)
- **Rapporto trimestrale** dettagliato
- **Decisioni strategiche** tramite votazione condivisa

Principi per la Gestione Condivisa

1. Trasparenza totale
2. Comunicazione tempestiva
3. Suddivisione equa dei compiti

4. Rispetto dei ruoli individuali
 5. Decisioni condivise per scelte importanti
-

Suggerimenti Aggiuntivi

- Definire un **budget annuale comune**
- Stabilire **quote di ripartizione delle spese**
- Prevedere un **fondo di emergenza** per manutenzioni straordinarie
- Utilizzare **strumenti digitali** per tenere nota di ogni movimento

Questa struttura garantisce:

- Chiara distribuzione dei compiti
 - Comunicazione trasparente
 - Coinvolgimento di tutti i fratelli
 - Gestione efficiente delle proprietà
-

Gestione Proprietà Basata sui Tipi Eneagramma

Profilo Eneagramma: Ruoli e Competenze

Tipo Eneagramma	Punti di Forza	Compiti Ideali	Compiti Sconsigliati	Sostituto Ideale
Natascia (Tipo 6)	- Leale - Attento ai dettagli - Preparato - Prevedente	- Ispezioni proprietà - Gestione manutenzioni - Controllo sicurezza - Report dettagliati	- Negoziazioni commerciali - Decisioni finanziarie complesse	Irene (Tipo 1) per rigore David (Tipo 6) per analisi preventiva
Irene (Tipo 1)	- Perfezionista - Organizzato - Etico - Metodico	- Gestione contabile precisa - Archiviazione documenti - Rispetto scadenze - Ottimizzazione fiscale	- Rapporti interpersonali complessi - Gestione conflitti emotivi	Natascia (Tipo 6) per empatia David (Tipo 6) per approccio collaborativo
David (Tipo 6)	- Prevedente - Strategico - Collaborativo - Analizza rischi	- Analisi scenari futuri - Valutazione investimenti - Gestione rapporti assicurativi - Piani di continuità	- Interventi immediati - Manutenzioni urgenti	Natascia (Tipo 6) per vicinanza fisica Irene (Tipo 1) per precisione

Dettaglio Compiti per Tipo Eneagramma

Locale: Natascia (Tipo 6)

Punti di Forza

- Estrema attenzione ai dettagli
- Preparazione accurata

- Ricerca costante di sicurezza

Compiti Ideali

1. Ispezioni periodiche proprietà
2. Gestione fornitori di manutenzione
3. Verifica impianti e sicurezza
4. Documentazione fotografica
5. Preparazione report dettagliati

Strumenti per Rassicurarlo:

- Checklist precise
- Protocolli operativi
- Comunicazioni trasparenti
- Conferme scritte

Amministrativo: Irene (Tipo 1)

Punti di Forza

- Precisione matematica
- Rigore amministrativo
- Etica professionale

Compiti Ideali

1. Gestione contabile rigorosa
2. Classificazione documenti
3. Preparazione bilanci
4. Verifica scadenze fiscali
5. Ottimizzazione risorse

Strumenti per Supportarlo:

- Software gestionali precisi
- Sistemi di archiviazione ordinati
- Obiettivi misurabili
- Riconoscimento del lavoro accurato

Strategico: David (Tipo 6)

Punti di Forza

- Visione anticipatoria
- Analisi rischi
- Pianificazione collaborativa

Compiti Ideali

1. Valutazione investimenti
2. Analisi mercato immobiliare
3. Gestione rapporti assicurativi
4. Piani di emergenza
5. Consulenza legale preventiva

Strumenti per Valorizzarlo:

- Riunioni strategiche
- Simulazioni di scenari
- Spazio per analisi preventive
- Condivisione decisioni

Dinamiche Relazionali

Comunicazione

- Riunioni mensili strutturate
- Verbali dettagliati
- Conferme scritte
- Spazio per dubbi e chiarimenti

Gestione Conflitti

- Mediazione preventiva
- Ascolto attivo
- Decisioni per consenso
- Rispetto ruoli specifici

Note Operative

Chiavi di Lettura

- Valorizzare Punti di Forza
- Compensare Debolezze
- Collaborazione Sinergica

Principio Guida

Ogni fratello porta valore unico, completandosi a vicenda nel progetto comune.

Procedura Mancato Pagamento Affitto

Ruoli Specifici

Fratello	Azione Immediata	Responsabilità
Locale: Natascia	- Verifica situazione - Contatto diretto inquilino	Raccolta informazioni
Amministrativo: Irene	- Predisporre diffida scritta - Calcola morosità - Avvia pratiche formali	Gestione documentale
Strategico: David	- Consulta legale - Valuta scenari	Decisione strategica

Procedura Operativa

1. **Primo Mese:** Sollecito bonario
2. **Secondo Mese:** Diffida formale
3. **Terzo Mese:** Avvio procedura sfratto

Azioni Chiave

- Documentare tutto
- Comunicazioni scritte
- Rispettare termini di legge
- Decisioni condivise

Obiettivo: Recupero affitto o rilascio immobile nel più breve tempo possibile.

Analisi Comparativa delle Proprietà

Criterio	Capannone (Brugnera)	Appartamento (Malo)
Potenziale di Rivalutazione	Medio-alto (zone industriali in sviluppo)	Medio (centro storico cittadino)
Mercato Immobiliare Attuale	Settore industriale/commerciale	Residenziale urbano
Facilità di Vendita	Più complessa (richiede acquirenti specifici)	Più agevole (mercato residenziale più ampio)
Valore Potenziale	Dipende da zona industriale e accessibilità	Più stabile, legato al centro storico

Raccomandazione Principale

Consiglierei di vendere il capannone a Brugnera per le seguenti ragioni:

- Mercato più selettivo
- Maggiori complessità di cessione
- Richiede investitori specifici
- Potenziali vincoli urbanistici più stringenti

Vantaggi della Vendita del Capannone

Opportunità Strategiche

- Possibilità di reinvestire in proprietà più liquide
- Alleggerimento gestione proprietà complesse
- Potenziale rivalutazione in zone industriali in evoluzione

Aspetti da Valutare

- Stato attuale del capannone
- Condizioni strutturali
- Ubicazione specifica
- Potenziali vincoli edilizi

Fattori da Verificare Prima della Vendita

1. Perizia immobiliare dettagliata
 2. Analisi del mercato locale
 3. Verifiche catastali e urbanistiche
 4. Stato manutentivo dell'immobile
 5. Potenziali interventi di riqualificazione
-

Considerazioni Aggiuntive

L'appartamento a Malo presenta vantaggi:

- Ubicazione in centro storico
- Mercato residenziale più stabile
- Maggiore facilità di locazione/vendita
- Meno vincoli gestionali

Il capannone, invece, richiede:

- Manutenzioni più complesse
- Mercato più nichel
- Maggiori costi di gestione
- Clientela più specifica

Consiglio finale: Procedere con una valutazione tecnica professionale, coinvolgendo un geometra esperto della zona per una stima precisa e aggiornata.

Citazione Guida

L'unità nella diversità è la vera forza di una famiglia