

## amministrazioni condominiali dr. gerardo pisani s.r.l.

cap. sociale 10.000€ i.v. - Rea 96756 NU - P.iva e cod. fisc. 01382360913  
telef. +39 0784 865181-fax +39 0784 865248 mail [info@gerardopisani.com](mailto:info@gerardopisani.com) web [www.gerardopisani.com](http://www.gerardopisani.com)  
Via Nazionale loc. Straula 08020 San Teodoro (OT)



### Brevi note sull'attività societaria in relazione all'amministrazione condominiale.

#### Presentazione

La professione di amministratore di condominio viene svolta dal dr. Pisani da oltre 30 anni, in quanto iniziata nel 1982 a San Teodoro (OT) per amministrare un grande complesso condominiale a tutt'oggi assistito. Fino al 2010, i compiti amministrativi venivano svolti in forma individuale e dal 2011 avvertita l'esigenza di dedicare più figure responsabili, ciascuno per settore ed ambito specifico di competenza è stata costituita un'apposita società per svolgere, in maniera esclusiva l'attività di amministrazione condominiale al fine di poter offrire un servizio completamente adeguato e snello alle varie problematiche condominiali.

#### L'organigramma e funzioni della società

- la responsabilità della società ed il relativo controllo compete a Gerardo Pisani, dottore commercialista, revisore contabile e Presidente A.s.a.c.i. (associazione Sarda amministratori di condominio ed immobili) che provvede al controllo dei bilanci condominiali, la loro certificazione, le funzioni fiscali condominiali nonché la cura amministrativa del personale condominiale ed i rapporti con gli enti previdenziali.
- la tenuta contabile, i rapporti con i condomini, la gestione della posta, i pagamenti ai fornitori, la tenuta degli archivi ed i data base condominiali sono demandati alla rag. Stefania Sotgiu( responsabile amministrativa);
- il controllo tecnico settimanale nei condomini per la verifica delle necessità e delle eventuali disfunzioni, la direzione dei lavori di manutenzione dei cantieri condominiali, l'accertamento e denuncia dei sinistri avvenuti e qualsiasi assistenza tecnica ai condomini per i loro immobili sono demandati al geom. Giovanni Bacciu;
- l'informatizzazione contabile condominiale, i data base degli archivi magnetici ed il sito condominiale sono demandati al dr. Alessandro Pisani.

La società è rappresentata dal dr. Pisani Gerardo, amministratore unico.

#### Caratteristiche funzionali della nostra attività di consulenza condominiale:

- monitoraggio tecnico, in modo costante e continuo, di ogni struttura condominiale al fine di poter determinare le esigenze necessarie e fornire il supporto alle manutenzioni necessarie;
- trasparenza contabile attraverso bilanci e rendiconti chiari e comprensivi;
- monitoraggio e controllo del versamento delle quote per i tempi dovuti con adeguate misure a tutela;
- informazione costante fra Condominio e Condomino;
- massima reperibilità dei nostri addetti anche nei giorni festivi.

#### Monitoraggio della struttura condominiale mediante il settore tecnico

Particolare attenzione, ed è ciò che ci distingue da altri, è il costante monitoraggio di ogni struttura condominiale, attraverso visite frequenti e settimanali presso ogni condominio. Ad ogni sopralluogo viene compilata un'apposita scheda per porre attenzione su quanto occorre nella manutenzione o per quanto necessita per migliorare i servizi e le strutture condominiali.

Dette schede appositamente conservate, risultano nel tempo un particolare data base, consultabile dai condomini così da avere una visione storica delle problematiche incontrate in ogni gestione.

Il settore tecnico è monitorato dal Geom. Giovanni Bacciu che osserva e rileva settimanalmente quanto occorre effettuare per la normale assistenza e cura condominiale. Mediante questo settore con il costante monitoraggio, si ha anche un controllo sui lavori privati alle abitazioni affinché questi risultino approvati dai Condomini e dagli enti relativi, conformi al rispetto dell'architettura estetica complessiva e soprattutto che non danneggino vicini.

Le difformità, se rilevate tali, vengono denunciate e perseguite senza indugio.

Un controllo efficace su questo aspetto garantisce sia la salvaguardia dell'estetica generale che l'insorgere di attriti e litigi fra Condomini.

Il comparto tecnico assiste poi i Condomini negli eventuali sinistri agli immobili, dai sopralluoghi con i periti assicurativi oltre a dare informazioni e consigli ai condomini per il miglioramento delle stesse strutture private. La nostra organizzazione tecnica si avvale da anni di bravi artigiani ed aziende specifiche del settore edile, idraulico, elettrico, di falegnameria e di ferramenta per fornire appropriata assistenza e soprattutto tempestività negli interventi dovuti e necessari.

### **Trasparenza contabile**

Nostro peculiare impegno è la particolare cura amministrativa contabile mediante uno staff altamente professionale con personale appositamente dedicato.

I nostri bilanci e rendiconti sono redatti sia in maniera sintetica per rilevare in modo immediato la gestione annuale che con specifiche tabelle analitiche per relazionare i vari centri di costo ed incasso.

Diamo massima trasparenza e comunicazione al c/c bancario che sempre viene allegato ai bilanci dove è possibile riscontrare che l'intera gestione economica passa solo attraverso questo supporto.

I bilanci condominiali sono poi revisionati da un "Revisore dei conti" che ne garantisce la conformità sostanziale reale e formale delle poste di bilancio, insomma una vera e propria certificazione aggiuntiva che resta agli atti per quanto ha questi revisionato e certificato.

### **Conoscenza del diritto condominiale**

La litigiosità condominiale fonte dei conflitti ed incomprensione fra i condomini, spesso sorge e si consolida quando l'amministratore ha scarsa o poca conoscenza del diritto e della giurisprudenza condominiale.

La nostra assistenza qualificata nel settore deriva non solo dai titoli professionali e dai curricula degli addetti ma, soprattutto dalla prolungata attività amministrativa di oltre trent'anni che oggi ci permette di individuare con tempestività, se le azioni di natura conflittuale, derivano da errata interpretazione regolamentare, se sono in contrasto o avallate dalle norme del "diritto condominiale", e quindi tempestivamente e con decisione si attuano le soluzioni normative o statutarie al fine di evitare il prolungamento di pesanti situazioni che spesso tengono in stallo e squalificano l'attività condominiale.

### **Garanzia della riscossione delle quote**

Particolare impegno viene posto al costante monitoraggio e controllo dei versamenti delle quote dovute alle rispettive scadenze ponendo in essere, tempestive azioni verso i morosi al fine di garantire la regolarità contributiva da parte di tutti.

Le posizioni in mora vengono gestite prima con richiami e solleciti, nel caso di persistenza superiore ad un semestre vengono attivate comunque le azioni legali per la riscossione.

All'attività legale a supporto della morosità, viene affiancata la sospensione dei servizi condominiali con il distacco del servizio idrico così come ora prevede anche la nuova normativa in materia.

### **Informazione condominiale**

Da sempre ci siamo impegnati nel dare maggiore e frequente comunicazione ai condomini in merito alle attività condominiali svolte ed a tal proposito da molti anni i Condomini possono disporre di un apposito sito web mediante il quale è possibile seguire dal proprio computer la gestione condominiale.

Infatti attraverso il sito [www.gerardopisani.com](http://www.gerardopisani.com), con una password personale, ciascun condomino può entrare nella sezione dedicata al proprio villaggio e rendersi edotto sullo stato dei versamenti, nel leggere i verbali delle assemblee e le notizie più importanti che accadono in ogni gestione e porre domande ad ogni nostro specifico settore funzionale e riceverne risposte nell'immediato.

### **Massima reperibilità**

Tutti gli addetti oltre ad essere reperibili al telefono fisso dello studio, hanno anche un numero di cellulare dedicato, per poter essere disponibili nei momenti di maggiore esigenza con particolare riferimento alle problematiche dovute a disfunzioni tecniche agli immobili.

Le nostra reperibilità specialmente quella del comparto tecnico è costante anche nei giorni festivi.

Questa caratteristica, decisamente ci distingue dai tanti che operano in questo settore.

### **Rispetto e controllo dei deliberati assembleari**

Affinché le decisioni assembleari vengono eseguite puntualmente nella gestione e con le specifiche raccomandazioni impartite dai condomini, viene effettuato uno specifico e sistematico controllo in modo che nulla, del deliberato, venga trascurato e soprattutto non eseguito, segnalando per tempo all'amministratore gli eventuali punti di criticità o impossibilità di esecuzione affinché nel caso, se ne dia informazione ai condomini.

### **Cura dei rapporti amministrativi con i condomini**

I colloqui amministrativi-gestionali con i condomini, dal versamento delle quote e dei residui, per la tenuta dello schedario condominiale e/o l'anagrafica condominiale ed il suo aggiornamento vengono curati dalla Rag.ra Sotgiu, pronta a fornire in modo cortese informazioni e chiarimenti esaustivi a quanti ne necessitano inviando supporti ed estratti conti se necessari.

### **Assicurazione professionale specifica**

La nostra società ha da tempo stipulato una specifica assicurazione dedicata ai rischi e le responsabilità dell'amministratore condominiale coprendo ampiamente l'importo di ogni bilancio deliberato annualmente.

### **Assunzioni di cariche amministrative**

La carica di amministratore è assunta dal dr. Gerardo Pisani, tuttavia è certamente l'intera organizzazione, che segue, ciascuno per il suo ruolo, la gestione condominiale. In questo aspetto si qualifica nella sostanza la nostra diversità e costituendo il fattivo punto di forza: saper dedicare univocamente e complessivamente più esperienze personali con assistenza, fra loro diversificate nella professionalità e competenza, ad uno stesso soggetto immobiliare.

### **Autonomia dagli Enti Locali e Pubblici**

Siamo palesemente conosciuti e sanno bene tutti i nostri Condomini, la nostra netta autonomia da qualsiasi Ente locale e pubblico con particolare riferimento alle puntuali azioni poste sempre in essere se necessarie, a tutela degli interessi condominiali al di là di chi sia l'interlocutore.

Sono stati ricorrenti i casi di denunce alla Magistratura in particolare alla Procura della Repubblica, rilascio di articoli sulla stampa locale per segnalare le inefficienze nei servizi pubblici o quelli relativi alla gestione idrica e fognaria anche con specifiche denunce ai Carabinieri.

Questa completa autonomia a specifica tutela degli interessi condominiali oltre ad essere il nostro punto di forza è diventato negli anni anche fonte di rispetto per i condomini amministrati e soprattutto di considerazione da parte degli stessi Enti locali e Pubblici pronti a colloquiare, quando richiesto o necessita, su un aperto confronto pubblico per discutere e/o risolvere gli aspetti di eventuale contrasto.

### **Risparmio ed efficienza anche durante i giorni festivi e nelle festività:**

Altra caratteristica che ci distingue nell'amministrare i Condominii è certamente il risparmio economico su quanto via via viene preventivato nei bilanci che approvano i Condomini.

Frutto di una prolungata collaborazione e per la selezione operata negli anni, con società artigiane e non, che operano nell'area di nostra competenza, che in concreto ci permette di utilizzare le migliori ditte ed ottenere allo stesso tempo la migliore efficienza con un soddisfacente risultato anche economico.

Infatti amministrando molti condominii e quindi per il significativo fatturato continuativo che possiamo garantire alle imprese che collaborano con noi, otteniamo sempre interventi veloci ed in qualsiasi periodo dell'anno e soprattutto nei giorni festivi, nessuno escluso, con risoluzione immediata del problema tecnico manifestatosi.

Questo privilegiato rapporto di collaborazione fa sì che i preventivi che riusciamo a spuntare, nell'interesse del condominio amministrato, di fatto sono i più concorrenziali sul mercato e quindi a tutto beneficio del risparmio.

### **Condomini ad oggi amministrati :**

<b>in San Teodoro</b>	<b>in Puntaldia</b>	<b>a Capo coda Cavallo</b>
Villaggio degli Ulivi	Le Morule	Villaggio Cala Paradiso
Villaggio Isuledda	Le Lucine	<b>a Monte Petrosu</b>

<b>in San Teodoro</b>	<b>in Puntaldia</b>	<b>a Capo coda Cavallo</b>
Villaggio Costa Caddu	Villaggio Aldia	Villaggio Punta Molara
Villaggio La Cinta	La Piazzetta	Saturnia 2
Villaggio Li Menduli	Le Elysie e Fissurelle	Gli Asparagi
Villaggio Lu Casteddu	Le Flabelline	<b>in Loiri Porto San Paolo</b>
Villaggio Il Canneto	<b>a Lu Fraili</b>	Le Residenze di Punta Don Diego
Le Tre Querce	la Ena	Lu Stangu
	Altora due	<b>in Budoni</b>
	Alba Ruia	Colle Maiorca
	Gli Ulivi di nord est	
	Le Villette Fiorite	

Oltre a questa sintetica esposizione e per meglio conoscere o approfondire la nostra attività operativa, saremmo comunque lieti, al di là della scelta e/o preferenza che ci riserverà, di poter intrattenere un piacevole e diretto colloquio per l'esame delle problematiche che investono il Suo condominio e per gli eventuali consigli che potremmo comunque darLe.

Con cordialità,



Gerardo Pisani

recapiti personali:

Gerardo Pisani (+39) 348 3812993

Ufficio (+39) 0784 865181