

# **Amministrazioni condominiali Pisani & Bacciu S.r.l**

cap. sociale 10.000€ i.v. - Rea 96756 NU - P.iva e cod. fisc. 0138236091  
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 Toscana s.n.c. (nei pressi ufficio Postale) 07052 San Teodoro (SS)

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

### **Presentazione**

La professione di amministratore di condominio viene svolta dal dr. Pisani dal 1982, iniziata oltre 40 anni fa a San Teodoro (SS) 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 ai Condomini amministrati 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 più adeguato e snello alle varie problematiche condominiali.

### **L'organigramma e funzioni della società**

- la responsabilità della società ed il relativo controllo compete a Giovanni Bacciu e Gerardo Pisani, che hanno 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 sono demandati alla rag. Stefania Sotgiu (responsabile amministrativa) e alla dr.ssa Martinelli;
- il controllo tecnico 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 legalmente dal geom Bacciu Giovanni.

### **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 per fornire il relativo supporto alle manutenzioni.
- trasparenza contabile attraverso bilanci e rendiconti chiari e comprensivi;
- monitoraggio e controllo del versamento delle quote per il rispetto dei tempi dovuti e previsti, ponendo in essere per la morosità 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 la costante e periodica presenza in ogni struttura condominiale, attraverso visite settimanali. 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 utile data base, consultabile dai condomini così da avere una visione storica delle problematiche incontrate in ogni gestione e se superate e/o risolte.

Il settore tecnico è monitorato dal Geom. Giovanni Bacciu che osserva e rileva 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 ed allo stesso tempo se conformi al rispetto estetico ed architettonico complessivo e soprattutto che siano stati danneggiati vicini per problematiche di vista o confini.

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

Il nostro 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, senza alcun compenso, per il miglioramento delle stesse strutture private.

La nostra organizzazione tecnica per le opere condominiali, 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 necessari oltre che riscontrare prezzi molto competitivi sul mercato di riferimento con risparmi significativi ai Condomini.

### **Trasparenza contabile**

Nostra peculiare caratteristica ed 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 poi la 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.

### **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 e quarantennale attività amministrativa che 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 in ottemperanza all'art.1129 c.c.

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 e sito 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 Condominii amministrati

possono disporre di un apposito sito web mediante il quale è possibile seguire comodamente 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, controllare le coperture assicurative condominiali, oltre ad avere informazione sulle notizie più importanti che accadono nella gestione oltre a porre domande ad ogni nostro specifico settore funzionale e riceverne risposte nell'immediato.

### **Massima reperibilità**

Tutti gli addetti del nostro studio sono reperibili al telefono fisso e al cellulare dedicato, per poter essere disponibili nei momenti di maggiore esigenza con particolare riferimento alle problematiche dovute a disfunzioni tecniche e funzionali.

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

Questa caratteristica, decisamente ci distingue dai tanti altri 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 annualmente uno specifico e sistematico controllo in modo che nulla, del deliberato, venga trascurato e soprattutto non eseguito, segnalando per tempo gli eventuali punti di criticità o impossibilità di esecuzione affinché nel caso, se ne possa dare immediata informativa 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 e dalla dr.ssa Martinelli, pronte 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 un'apposita assicurazione dedicata ai rischi e le responsabilità dell'amministratore condominiale per 1.200.000€ che copre ampiamente l'importo di ogni bilancio deliberato annualmente.

### **Assunzioni di cariche amministrative**

La carica di amministratore nei condominii è assunta dalla società Amministrazioni Condominiali Pisani & Bacciu Srl, tuttavia è certamente l'intera organizzazione dello studio, che segue, ciascuno per il suo ruolo, la gestione condominiale.

In questo aspetto si qualifica nella sostanza la nostra diversità e costituisce il fattivo punto di forza e cioè: **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 nell'area del nostro riferimento lavorativo e come del resto ben sanno tutti i nostri Condomini, la nostra netta autonomia da qualsiasi Ente locale e pubblico, e per questo aspetto ci distinguiamo dagli altri per le puntuali azioni poste sempre in essere se necessarie, alla sola 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, come anche il 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.

Questa completa autonomia a specifica tutela degli interessi condominiali oltre ad essere il nostro punto di forza che 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, per un aperto confronto pubblico per discutere e/o risolvere gli aspetti di eventuale contrasto.

### **Risparmio ed efficienza :**

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 condomini 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 quasi 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 senza nulla togliere alla qualità.

### **Condomini amministrati al 7 aprile 2025:**

<b><u>San Teodoro</u></b>		<b><u>San Teodoro in Puntaldia</u></b>		Villaggio Punta Molara
Villaggio degli Ulivi		Le Morule		Saturna 2
Villaggio Costa Caddu		Le Lucine		Super Condominio Saturna 4
L'Isuledda		Villaggio Aldia		<b><u>San Teodoro in Lu Fraili</u></b>
Villaggio Aresola		La Piazzetta		Arcobaleno
Nucleo P.C. Cavallo		Le Elysie e Fissurelle		Altora Due
Geranium Beach		Ville Belvedere		Li Casi Bianchi
Zagare		Le Flabelline		<b><u>Loiri Porto San Paolo</u></b>
<b><u>Porto Istana</u></b>		Le Galathee 5/6		Le Residenze di Punta Don Diego
Le Mimose		Le Nucelle		Rosa dei Venti
<b><u>Budoni</u></b>		Le Galathee 7		<b><u>Olbia - Porto Rotondo</u></b>
La Collinetta		Haliotis		Country
Le Ortensie		Le Galathee 1,2,3,4		<b><u>Olbia - Murta Maria</u></b>
Sa Pedra Rosa		Ville del Golf		S'Abba Lughente
		Telline		

Si ringrazia per la cortese attenzione

Con cordialità,

  
Giovanni Bacciu