

CHI SIAMO

Lo Studio Greco offre **competenze professionali per l'amministrazione** di stabili e condomini e **consulenze ed assistenza** per qualsiasi problematica immobiliare.

L'Amministratrice, Rag. Lidia Greco, garantisce che l'amministrazione del Vostro stabile sarà operata nel Vostro **esclusivo** interesse con impegno, senso di responsabilità e la diligenza del "buon padre di famiglia" prevista del Codice Civile.

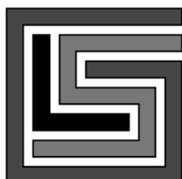
Si sottolinea che la Rag. Lidia Greco, si occupa **personalmente** degli stabili amministrati o gestiti e che intrattiene **direttamente** i rapporti con tutti i Condòmini; siamo convinti infatti che essi debbano poter interloquire con l'amministratore e non, come spesso accade negli studi troppo grandi, con collaboratori e/o segretarie.

La preparazione dello Studio Greco in materia condominiale è costantemente in evoluzione tramite le migliori pubblicazioni e la partecipazione a convegni, riunioni e corsi di aggiornamento organizzate dall'**ANACI**, principale associazione di settore Italiana.



L'amministrazione condominiale ordinaria, salvo espresse richieste diverse da parte dei condòmini, è comprensiva di tutti gli uffici ordinari citati in seguito, comunque pertinenti alla tutela di ogni condomino, dando per garanzia il godimento dei servizi e degli spazi comuni.

In ogni caso sono inclusi tutti gli obblighi previsti dalla Legge e dal Codice Civile senza esoneri alcuni.



Organizzazione

Oltre all'amministratore professionista, la Rag. Lidia Greco quale unico socio e legale rappresentante della società, regolarmente associato Anaci al n. 14962, avrete a disposizione:



- N°1 Responsabile contabilità condominiale, consuntivi, pagamenti fornitori. E' iscritta anch'essa, come l'Amministratrice, all'Albo Anaci con regolare frequentazione dei corsi di aggiornamento.
- N°2 Addette al Back Office, gestione telefonate, corrispondenza, mail, invio rate, segretariato.
- N°1 Geometra addetto al gestionale che si occupa di evadere celermente ogni situazione d'emergenza contattando le imprese e gli artigiani per un tempestivo intervento e ripristino di ogni malfunzionamento dovesse capitare in condominio. Inoltre apre e segue i sinistri assicurativi. Effettua regolarmente dei sopralluoghi nei condomini, anche necessari per raccogliere i preventivi delle imprese o dei fornitori da portare in approvazione nelle assemblee per le opere necessarie e/o richieste dall'assemblea.

Service Manager

Abbiamo introdotto anche la figura del Service Manager in condominio che affiancherà l'amministratore in tutte le esigenze condominiali ed a cui potrete rivolgervi per ogni Vs. problema. Il Compito del Service Manager è anche quello di eseguire i sopralluoghi periodici in condominio monitorando sia il livello di qualità del lavoro dei vari fornitori che eventuali anomalie segnalateci dai singoli condòmini.



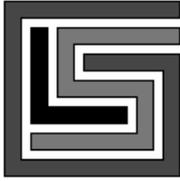
Reperibilità massima

La nostra organizzazione Vi permette di avere l'amministratore sempre disponibile (avete a disposizione il cellulare acceso 24 ore su 24) soprattutto per le urgenze.

Si specifica che la disponibilità è resa non solo in orario d'ufficio e nei giorni lavorativi, ma in casi gravi e di particolare urgenza anche in altri orari previa discrezionalità dello stesso amministratore e/o del relativo collaboratore reperibile – Si rende altresì noto che essendo un servizio "gratuito" e non a pagamento (e nemmeno obbligatorio per legge)

l'amministratore non potrà essere ritenuto responsabile nel caso di malfunzionamento del cellulare, di batteria scarica, di mancanza di copertura o di altri impegni già in corso come ad esempio una riunione o i classici impegni personali che tutti abbiamo.





SERVIZI OFFERTI

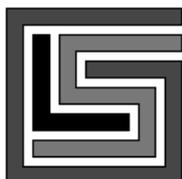
Sono comprese nelle competenze dell'amministrazione ordinaria:

- Emissione rendiconto ordinario preventivo e consuntivo.
- Elaborazione di una distinta sintetica ed analitica dei costi sostenuti, con indicazione puntuale e sistematica di importi, ditte, data di pagamento delle fatture e dettagliata descrizione dei singoli interventi effettuati.
- Predisposizione di un budget preventivo annuale e relativa ripartizione delle spese.
- Convocazione di Assemblea Ordinaria ed eventuali Assemblee Straordinarie.
- Gestione della manutenzione ordinaria delle parti, degli impianti e delle cose comuni, tramite partecipazione diretta presso il Condominio sia dell'Amministratore, al fine di individuare le primarie necessità, sia da parte di tecnici e professionisti di fiducia.
- Programmazione periodica di riunioni con i Consiglieri per discutere ed organizzare al meglio ogni aspetto gestionale del Condominio.
- Cura dell'osservanza del regolamento di condominio.
- Emissione della bollettazione e riscossione bimestrale delle quote ordinarie.
- Apertura e gestione di un conto corrente bancario a nome del condominio.
- Pagamento delle utenze per le parti comuni di pertinenza del condominio.
- Pagamento telematico delle ritenute d'acconto.
- Gestione dei compensi e degli affitti eventualmente presenti nel fabbricato di proprietà condominiale.
- Esecuzione di tutti i provvedimenti Legali necessari previsti dalla Legge per le morosità eventuali dei condomini.
- La rappresentanza del condominio in materia Civile e Penale come per Legge.
- Tutti gli obblighi non citati tuttavia previsti dalla Legge e dall' art.1129, 1130 ed 1131 del Codice Civile.



La contabilità è tenuta in maniera rigorosa ed i bilanci consuntivi o preventivi, nei limiti dei criteri contabili, chiari e comprensibili da chiunque, con evidenza a fine gestione, dello stato patrimoniale indicante la situazione contabile esatta del condominio nel giorno di chiusura della gestione di riferimento con indicazione di debiti/crediti, della liquidità (Cassa e Banca) e dei vari Fondi accantonati dai condòmini.

Tutti i flussi di denaro sono dirottati esclusivamente sul conto corrente del condominio e, nel caso sia sprovvisto, su un conto corrente che verrà aperto ed intestato al condominio nell'istituto bancario che verrà scelto in sede di assemblea condominiale. Salvo rari casi d'emergenza, ci teniamo a precisare che non vengono mai prese decisioni di libera iniziativa da parte della società, ma saranno eseguite solo ed esclusivamente le delibere dell'assemblea.



Assemblee e riunioni di Consiglio telematiche

Lo Studio Greco, nell'ottica dell'ammodernamento tecnologico, propone, ove possibile per questioni di numero e di fattibilità, le assemblee e le riunioni di consiglio telematiche, accessibili facilmente da tutti i condomini tramite PC o Smartphone, utilizzando le più comuni piattaforme attualmente in uso.

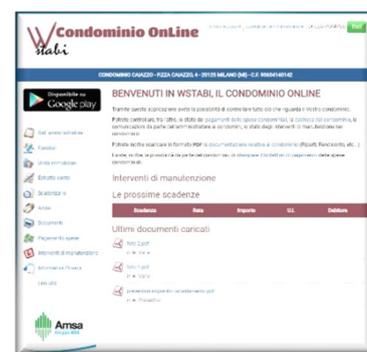
Questo consente una gestione più veloce, uno scambio di comunicazioni immediato ed un rapporto più stretto con l'amministratore.



Condominio Online

Da qui è possibile visionare, previa autenticazione:

- Dati generali del condominio;
- Elenco generale dei vari fornitori;
- Avvisi e scadenze condominiali;
- Bacheca condominiale dedicata ai condòmini del condominio medesimo;
- Link e documenti: in cui potrete prendere visione dei documenti condominiali più significativi dello stesso (verbali, consuntivi e preventivi e relativi riparti, circolari, E/C, etc);



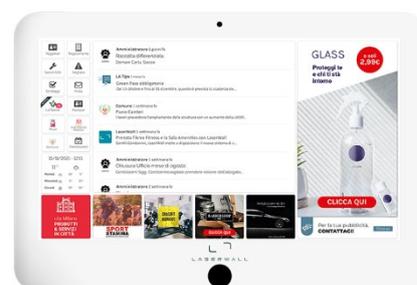
Inoltre è possibile accedere alla propria sezione personale per:

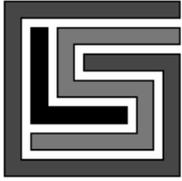
- Visionare la propria situazione relativa ai versamenti eseguiti nel corso della gestione con specifica delle rate della gestione in corso, di quelle scadute, di quelle saldate e di quelle ancora da saldare;
- Visionare i dati delle proprie unità immobiliari;
- Modificare i propri dati personali che verranno poi inviati direttamente all'amministratore.

Bacheca Elettronica

Lo Studio Greco mette a disposizione, gratuitamente, negli androni dei condomini, una bacheca elettronica touchscreen con la quale è possibile interagire in maniera smart.

Nella bacheca appariranno messaggi ed avvisi dall'amministrazione, che comunemente verrebbero affissi in maniera cartacea (ad esempio: chiusura acqua dalle ore alle ore, abbassamento impianto di riscaldamento, fermo ascensore per manutenzione etcc). I condomini potranno inserire segnalazioni che l'amministrazione riceve in tempo reale circa le problematiche condominiali (il portone non funziona, c'è una lampadina guasta, non funziona il riscaldamento o la TV o il citofono etcc) in modo che si possa provvedere ad organizzare l'intervento in brevissimo tempo.





E' anche possibile visualizzare (tramite PIN individuale di protezione), documenti condominiali quali verbali e rendiconti.

Inoltre fornirà informazioni utili inerenti le attività commerciali di zona con sconti riservati ai condomini.

E' possibile tramite l'apposita App, scaricabile sia per Android che IOS e con apposita registrazione dell'account, visualizzare tutto ciò che appare sulla bacheca comodamente e senza dover scendere nell'androne. Si riceveranno in tempo reale le notifiche dei messaggi inviati dall'amministrazione ed è possibile anche inviare le segnalazioni delle problematiche comodamente da casa o dal posto dove ci si trova senza doverlo fare dalla bacheca.

Gruppo WhatsApp Condominiale

Abbiamo considerato che, in questi ultimi anni, WhatsApp raggiunge velocemente e senza barriere tecnologiche tutte le persone. Quindi, su richiesta, è possibile creare il gruppo WhatsApp dedicato al Condominio per poter ricevere avvisi e/o comunicazioni in tempo reale oppure per segnalare all'Amministratore o all'intero condominio problematiche generali e suggerire idee per la loro soluzione e per rendere la gestione condominiale più veloce.



Inoltre con il gruppo WhatsApp abbiamo riscontrato un'unione ed una maggior educazione dei condomini alla vita condominiale.

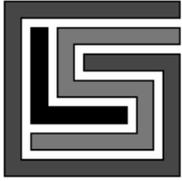
Lavori straordinari

- Predisposizione di un capitolato da parte di un tecnico professionista.
- Invio di copia del capitolato a tutti i condomini interessati a far predisporre un preventivo da una ditta di loro conoscenza.
- Presentazione in assemblea di almeno due preventivi.
- Accurata stesura del contratto di appalto con la ditta prescelta dall'Assemblea per l'esecuzione dei lavori (nel contratto di appalto sono sempre previste penali per ritardo lavori).
- Nomina di un eventuale direttore lavori per la supervisione dei lavori eseguiti e per il collaudo finale. Su precisa richiesta dell'Assemblea è possibile inviare anche delle comunicazioni sullo stato avanzamento lavori in corso.
- Qualora si presentino imprevisti durante il corso dei lavori per cui il preventivo superi significativamente l'importo concordato, riunione con tutti i Consiglieri dello stabile e/o convocazione di assemblea straordinaria.



Ogni prestazione eventualmente non compresa e relativa a problematiche particolari o a lavori di manutenzione straordinaria, sarà concordata preventivamente con l'Assemblea.

Ecobonus, Sismabonus, Superbonus, Bonus Facciate



Studio Greco

Amministrazioni Condominiali



Lo Studio Greco si è specializzato in questi anni nei lavori di ristrutturazione e riqualificazione dei condomini usufruendo delle agevolazioni fiscali vigenti.

Ristrutturare e riqualificare il condominio porta ad innumerevoli vantaggi:

- Aumento del valore del proprio immobile
- Risparmio energetico fino al 30%
- Risparmio sulle tasse usufruendo delle detrazioni fiscali
- Messa a norma di eventuali problematiche



Sinistri assicurativi

Il nostro studio è in grado di gestire con tempistiche brevissime tutta la parte relativa alla gestione delle pratiche assicurative.

Viene celermente eseguito un sopralluogo da parte di tecnici specializzati per valutare l'entità del danno e la possibile causa. Dopodiché viene immediatamente contattata l'assicurazione per aprire il sinistro, che valuterà l'eventuale uscita di un perito, al fine di ottenere la giusta liquidazione dopo l'effettuazione di tutti gli interventi atti al ripristino ed alla eliminazione del problema.

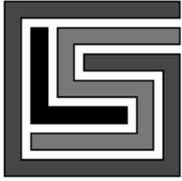


Servizi Aggiuntivi

Nel corso degli anni la selezione dei fornitori e il rapporto di estrema fiducia instaurato sono stati una delle nostre prerogative, non ultimo a seguito del periodo di crisi, lo studio si è specializzato nella gestione, ridimensionamento, ottimizzazione etc di tutti i servizi e contratti in essere nei condomini andando così a far DIMINUIRE LE SPESE CONDOMINIALI.

Grazie a tutti gli immobili da noi gestiti riusciamo, tramite il criterio del gruppo d'acquisto, ad abbassare le spese condominiali relative ai contratti di manutenzione programmata in essere in tutti i condomini fra cui i seguenti servizi:

- Assicurazioni
- Manutenzione Ascensori
- Pulizie
- Sanificazioni
- Derattizzazione, deblattizzazione, dezanzarizzazione
- Manutenzione Giardini ed impianti d'irrigazione automatica
- Manutenzione Centrali Termiche
- Manutenzioni Estintori e mezzi comuni antincendio



Studio Greco

Amministrazioni Condominiali

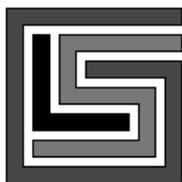


Abbiamo inoltre selezionato tutti gli altri fornitori nonché artigiani utili per le emergenze ed esigenze a chiamata, fra cui idraulici, elettricisti, muratori, fabbri, falegnami, imprese di pulizie, pittori, imprese di servizi ecc., che forniscono servizi al condominio tra i più accurati sul mercato e soprattutto che godono della nostra più ampia fiducia.

Si sottolinea inoltre che i nostri fornitori non sono un'imposizione al nostro cliente ma solo uno dei servizi a disposizione ed utilizzabili su richiesta o del singolo cliente o dell'assemblea.



I condòmini, potranno in qualsiasi momento indicare nuovi fornitori di loro conoscenza e fiducia di cui potersi avvalere per la fornitura di opere e servizi per il proprio condominio.



Studio Greco

Amministrazioni Condominiali



Contatti

Studio Greco
Via Spalato, 14
20124 Milano (MI)
P.IVA 07862320962

Tel. 02/69000356

Fax. 02/36708274

info@studiolidiagreco.com

studiolidiagreco@pec.it

Sito Internet

www.studiolidiagreco.it



La nostra posizione

