

# COME SCEGLIERE UN BUON AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E PERCHE' SCEGLIERE LO STUDIO CHINE'



1

## Professionalità e trasparenza

- capire dove e come reperirlo
- se è facile o meno mettersi in contatto con lui
- in quali modi è possibile farlo
- in che modo il condòmino può prendere visione di tutta la documentazione

### Lo Studio Chinè garantisce:

- reperibilità dell'Amministratore e dei suoi collaboratori:
- 1 - telefonicamente dalle 9 alle 12 al numero 339-8963493
- 2 - via mail nel pomeriggio (tutte le mail sono lavorate al pomeriggio e si garantiscono le risposte entro 24 ore. **Nessuna attesa di settimane o mesi per avere risposte o informazioni.**
- lo Studio Chinè predispone per ogni Condominio amministrato il proprio sito web e consegna ad ogni condòmino username e password per accedervi e verificare tutti i documenti del condominio (potendoli anche scaricare), il registro contabile, gli estratti conto della banca, le fatture dei fornitori, e molto altro. Questo evita ai condòmini l'inutile perdita di tempo di recarsi nello Studio e acquisire la documentazione di loro interesse. In questo modo la gestione è assolutamente trasparente e disponibile in qualsiasi momento

2

## In caso di emergenza in che modo è possibile reperirlo? Ci garantisce la disponibilità 24 ore su 24 per 365 giorni l'anno?

### Come opera lo Studio Chinè:

- a tutti i nostri condòmini è messo a disposizione un numero specifico a cui rispondono collaboratori dello studio H24 e 7 giorni su 7.
- chiunque debba segnalare un intervento che sia esso privato o del condominio (infiltrazioni, antenna tv, cancelli bloccati, caduta di calcinacci, neon da cambiare, perdite da termosifoni, insomma ogni tipo di problema) dovrà chiamare il numero del pronto intervento e parla personalmente con l'addetto lasciando i suoi riferimenti e il nome del condominio. Immediatamente l'addetto apre la commessa dell'intervento, la comunica digitalmente allo Studio e contemporaneamente avverte la ditta di competenza e organizza il sopralluogo per procedere con l'intervento. In seguito lo Studio verifica ogni singolo intervento e si accerta della sua soluzione. Settimanalmente lo Studio si confronta con i fornitori per gli interventi aperti controllando che i problemi trovino soluzione il più velocemente possibile.
- UN BUON AMMINISTRATORE NON E' QUELLO PRESENTE TUTTI I GIORNI IN CONDOMINIO, BENSÌ QUELLO CHE SI OCCUPA TEMPESTIVAMENTE DEI PROBLEMI.

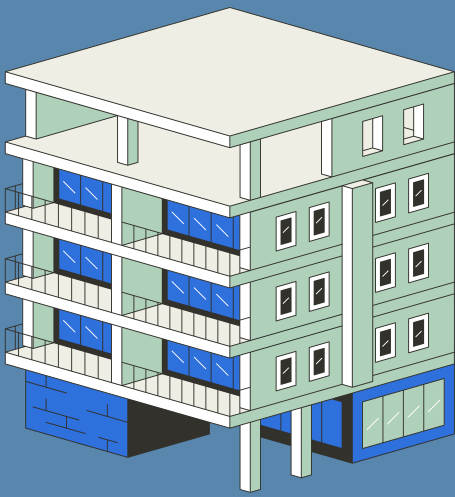
3

## Come si comporta con coloro che sono in ritardo con i pagamenti?

### Come opera lo Studio Chinè:

- lo Studio Chinè per prima cosa invia al condòmino moroso un pacifico avviso di ritardo dei pagamenti (a volte può essere solo dimenticanza o temporanea indisponibilità).
- se prosegue la morosità viene inviata una diffida ufficiale a procedere con il saldo o a mettersi in contatto con lo studio per trovare una soluzione bonaria.
- quando la morosità non si risolve bonariamente la pratica viene subito inviata al legale dello studio che procede con decreti ingiuntivi e quanto la legge mette a disposizione come strumenti per la soluzione della controversia. Il monitoraggio di ogni morosità è continuo, anche perchè CHI NON PAGA METTE IN PERICOLO IL PROSEGUIMENTO DEI SERVIZI INDISPENSABILI AL CONDOMINIO E QUINDI ANCHE GLI ALTRI.

ABBIAMO INSERITO NEGLI STRUMENTI UTILI ED EFFICACI PER RISOLVERE LA MOROSITA' L'AFFIDAMENTO A **DOMASS SRL** CHE GARANTISCE IL RECIPERO DEL CREDITO ENTRO MASSIMO 2 MESI.



4

In che modo rende partecipi i condòmini nella scelta dei Fornitori?

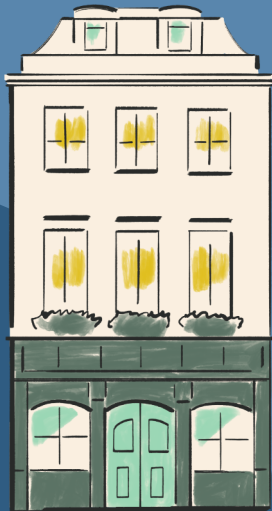
**Lo Studio Chinè opera in 2 modi:**

- IN CASO DI MANUTENZIONE ORDINARIA: noi quando acquistiamo un nuovo condominio continuiamo il rapporto con i fornitori storici e graditi ai condòmini. Se invece ci sono lamentele dei condòmini su varie categorie di servizi, ci preoccupiamo di sostituirli con aziende che garantiscono un ottimo rapporto qualità-prezzo del servizio.
- IN CASO DI OPERE STRAORDINARIE: lo studio cerca di reperire 2/3 preventivi e invita i condòmini a fare la stessa cosa segnalando eventuali ditte che possono essere interpellate. Tutti i preventivi vengono pubblicati sul sito web del condominio in modo che possono essere visti e valutati da tutti. A seguire si farà una assemblea straordinaria per decidere a chi assegnare i lavori.

5

Quanti condomini amministriamo?

Attualmente amministriamo circa una trentina di condomini e siamo in fase di espansione per acquisire alcuni studi. Amministrato abitualmente condomini di 250 unità, così come di 20 unità. Il nostro metodo "Condominio Sereno" si basa soprattutto sull'informatizzazione dell'amministrazione che non solo evita di avere troppe persone in studio spesso non coordinate tra loro nella gestione dei problemi, ma permette anche di avere a disposizione in pochi secondi la documentazione (anche la più datata) che interessa. Spesso molti studi hanno numeroso personale semplicemente perchè hanno ancora archivi in cartaceo e serve personale in più per gestire i documenti. IL NOSTRO STUDIO SI COMPONE DI 2 AMMINISTRATIVI PER LA PARTE CONTABILE, 1 COLLABORATORE PER LA GESTIONE DEGLI INTERVENTI E 1 LEGALE. PER OGNI COMPETENZA EXTRA CI AVVALIAMO DI 1 GEOMETRA, 1 INGEGNERE STRUTTURISTA, 1 GENERAL CONTRACTOR PER LAVORI DI GRANDE ENTITA' (ECOBONUS, SISMABONUS, SUPERBONUS) E VARI C.T.U. ESPERTI DEL TRIBUNALE DI MILANO.



6

Quali sono le nostre referenze e credenziali

La Dott.ssa Chinè è iscritta all'A.N.AMM.I (Associazione Nazionale Europea AMMinistratori d'Immobili) quale associazione di categoria iscritta all'elenco delle associazioni rappresentative a livello nazionale tenuto presso il Ministero della Giustizia con il numero di iscrizione H527. Nel 2015 la Dott.ssa Arianna Chine' ottiene l'iscrizione all'Albo dei CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) presso il Tribunale di Milano come perito ed esperto iscritto nell'Albo "Amministrazione Stabili" svolgendo, da allora, diversi incarichi giudiziali (dall'amministrazione alla revisione contabile). E' Revisore Condominiale Revcond, Mediatore Civile e Commerciale iscritta al Ministero di Grazia e Giustizia, Referente di sede secondaria della Camera di Mediazione Nazionale di Roma, Amministratore Professionista certificato alla Norma Uni" presso l'ente certificatore Accredia. Segue periodicamente corsi di aggiornamento, workshop e convegni su specifiche problematiche legate a variazione di leggi di interesse condominiale e fiscale

7

Quali modalità di pagamento sono a disposizione?

La trasparenza delle transazioni la si ottiene solo facendo operazioni tramite la banca, quindi non usiamo in alcun modo i contanti ne per la riscossione delle quote ne per il pagamento dei fornitori. Le rate condominiali vengono pagate tramite bonifico bancario e non tramite Mav perchè è un sistema molto costoso per il condominio e non permette di avere tracciabilità ed intellegibilità immediata dei pagamenti sull'estratto conto, che deve essere il più "parlante" possibile (chiaro e comprensibile immediatamente anche dai condòmini). Si valuterà con il condominio, ove vi fosse necessità e richieste in merito, l'uso di pagamenti digitali elettronici.

