



Registro Nazionale amministratori al N° 2367

Coordinatore per la sicurezza del lavoro D.L. 494/96

Responsabile per la sicurezza RSPP D.L. 81/08 – 106/09



Associazione Amministratori Immobiliari al N°-F16ON816
Associazione Amministratori Immobiliari



Gentilissimi Signori Condomini

OGGETTO: procedure e sistemi di gestione condominio

Crediamo nelle Tecnologie e nell'Innovazione!

I metodi operativi che non più di pochi anni erano visti come "rivoluzionari e innovativi" sono oramai già vecchi. Con l'approvazione della riforma del condominio, l'esigenza del mercato dell'Amministrazione Immobiliare è sempre più "attenta" e "specifica", definendo una differenza marcata tra chi esegue solo piccoli cambiamenti e adattamenti della sua organizzazione alle costanti richieste dei clienti e chi ottimizza costantemente la sua organizzazione e le procedure e adegua i suoi strumenti alle più innovative procedure, rendendo così il miglior servizio nell'attenzione costante delle esigenze dei suoi interlocutori.

La trasparenza è un nostro preciso Impegno!

Il sistema di gestione adottato dal nostro Studio non è un semplice strumento per la tenuta contabile ma una vera e propria piattaforma integrata per gestire gli archivi, le comunicazioni, le manutenzioni e in generale l'organizzazione della struttura, in modo tale da rendere tutte le informazioni fruibili anche dai condomini (i quali sono poi i beneficiari del sistema) i quali, non solo potranno eccedere liberamente agli archivi per qualsiasi operazione di controllo o consultazione, ma potranno interagire con lo Studio aprendo, ad esempio, le segnalazioni di guasto.

Le principali caratteristiche del sistema integrato le troverete riepilogate nell'allegato che, seppur sintetico, abbiamo scritto cercando di renderne semplice la lettura e la comprensione delle possibilità.

Operativamente mettiamo tutte le nostre energie per evitare che i nostri clienti possano avere dei disservizi. Sarà nostra cura operare tempestivamente se di dovessero verificare disservizi per i quali, sin d'ora, garantiamo il massimo impegno per la loro risoluzione.

Sarà nostra cura contattarvi e inviarVi le credenziali per l'accesso via web alla procedura e le semplici istruzioni che consentiranno anche ai meno esperti di poter beneficiare del sistema.

Certi che quanto sopra potrà trovare il Vostro apprezzamento, porgiamo i più cordiali saluti.

STUDIO GIRALDI



PROCEDURA INTEGRATA GESTIONE IMMOBILIARE



Contabilità:

La contabilità verrà tenuta aggiornata in tempo reale. Il sistema soddisfa i rigidi criteri ragionieristici della contabilità pur mantenendo una veste intuitiva e quindi di semplice lettura.

Tutti i movimenti vengono riconciliati settimanalmente con quelli bancari affinché vengano scongiurati anche i più piccoli errori.



Trasparenza:

La fruibilità delle scritture per i condomini è massima e rivoluzionaria. Ciascun condominio, per mezzo dell'accesso a internet (se attivo) potrà infatti visionare in tempo reale le registrazioni. Questo significa che potranno essere visualizzate nell'esatto istante in cui vengono inserite e, selezionando la registrazione, sarà anche possibile visualizzare l'immagine del relativo documento fiscale e il relativo movimento bancario.



Posizioni contabili personali:

Il sistema di gestione delle registrazioni delle entrate consente a ciascuno una semplice verifica delle proprie posizioni. Ogni utente potrà verificare la situazione in modo autonomo sempre attraverso il sito internet.



Invio PEC:

Il sistema consente l'invio delle pec conformi alla legge con valore di raccomandata. Questo consentirà, ai condomini titolari di un indirizzo di posta elettronica certificata, di non ricevere più comunicazioni cartacee salvaguardano l'ambiente e, perché no, anche il portafogli!

In tal senso abbiamo anche riflettuto sull'opportunità, per chi volesse, di aprire una casella e-mail di posta certificata per le cui operazioni forniremo noi tutta la necessaria assistenza. Quanto sopra, al costo di pochi euro all'anno, consentirà sostanziosi risparmi. Infine da rilevare che anche le comunicazioni personali, come avvisi e solleciti, verranno inviate, per chi possiede una e-mail, in formato elettronico.



Comunicazioni:

Tutte le comunicazioni verranno pubblicate in pdf su internet. Dalla piattaforma web sarà quindi possibile visionarle, stamparle o filtrarle per effettuare ricerche mirate. Saranno anche visibili, oltre alle circolari, le comunicazioni personali inviate a ciascun condominio (per gli aspetti legati alla privacy ciascuno potrà visionare solo quelle che gli riguardano).



Controllo fatturazione:

L'inserimento delle fatture evidenzia immediatamente errori formali nel calcolo dell'iva, delle ritenute alla fonte e comunque degli importi a debito. Peraltro il sistema riconosce in automatico potenziali errori dovuti a duplicazione di fatture in quanto rileva immediatamente e inibisce nel contempo la registrazione di un movimento doppio (sia in entrata che in uscita).



Gestione delle commesse:

Ogni richiesta di intervento che perviene al nostro studio viene registrata e sarà anch'essa immediatamente visibile da tutti. Il condomino che effettua la segnalazione riceverà anche, oltre alla conferma di apertura della commessa, ogni comunicazione utile per capire quanto si stia compiendo (es. solleciti al fornitore, informazioni sugli sviluppi, altro...) e la chiusura della commessa a intervento concluso. Anche queste informazioni saranno sempre disponibili sul sito per la loro consultazione. Le eventuali richieste di intervento potranno ora essere aperte dal condomino direttamente dalla piattaforma web. Viene aperta la commessa per la quale immediatamente si può monitorare l'esito.



Sicurezza dei dati:

Tutti i dati vengono tenuti in cloud (per poterli rendere disponibili sempre, senza dover sottostare a orari di accensione del server dell'amministratore o a lunghi tempi di trasmissione dei dati al sito web). I dati vengono gestiti con backup ridondante in diverse locazioni fisiche del territorio garantendone quindi la sicurezza e integrità. Inutile dire che ogni procedura è protetta in modo conforme alla legge ai fini della privacy garantendo quindi i requisiti degli antivirus che impediscono attacchi informatici, la bontà delle credenziali di accesso etc.



Assemblee:

Nella gestione delle assemblee, a patto di avere una linea internet (e quindi una connessione telefonica anche cellulare), si potrà avere un sistema ancora più funzionale. Oltre ad avere la disponibilità di tutti i giustificativi e di gran parte della documentazione, si potrà ottenere la pubblicazione del verbale in pdf in modo quasi immediato evitando anche la necessità di molte comunicazioni e quindi con un consistente risparmio di costi.



Posta:

L'invio delle comunicazioni a mezzo posta avverrà direttamente dalla società individuata per la postalizzazione, garantendo un sistema di tracking che dovrebbe limitare al massimo i disguidi. Diventa necessario, in questo periodo storico, passare da un servizio di invio prettamente cartaceo ad un sistema tecnicamente più avanzato e digitalizzato con il sistema di **posta elettronica certificato**. Rimane in essere, per le disposizioni di legge, e per chi per vari motivi non ha la possibilità di accedere ai nuovi sistemi digitali, il sistema di posta cartaceo.



Bilanci:

I bilanci verranno esposti in modo da semplificare al massimo la lettura e permettere a ciascuno di "leggere" le contabilità in modo semplice e intuitivo. Peraltro, ciascun condomino, avendo una ripartizione "personale", potrà sapere esattamente quanto ogni singola spesa incide per la sua quota senza necessità di lunghi e complessi calcoli.



Archiviazione digitale:

I documenti vengono archiviati digitalmente (incluse le fatture di spesa) rendendoli disponibili e soprattutto scongiurando la possibilità di smarrire o danneggiare i documenti cartacei.

STUDIO GIRALDI

