

## BCM Srl Servizi Immobiliari. Serietà e Professionalità a servizio del Cliente.

La Soc. BCM Srl, evoluzione dello Studio Amministrativo Bianchini, sorto ai primi anni 80, nel corso degli anni muta la propria realtà con la costituzione della Società tra Padre e Figlio Bianchini Claudio e Bianchini Massimiliano, entrambi con diploma di Geometra.

Dopo anni di esperienza diretta sul campo inerente la gestione dei Condominii, delle locazioni e della consulenza immobiliare, Padre e Figlio gestiscono, condividendo le risorse di studio, diversi immobili in Milano e provincia con continui investimenti mirati a migliorare le modalità lavorative nel rispetto delle esigenze del cliente ed avendo l'obiettivo di migliorare costantemente la qualità del servizio offerto.

Nel tempo l'attività di Amministratore di Condominio è divenuta sempre più complessa richiedendo una costante formazione (oggi resa obbligatoria per Legge) sugli aspetti fiscali, contributivi, giuridici, contabili, tecnici; è pertanto indispensabile il



continuo e capillare aggiornamento delle persone che svolgono questa professione che non può più essere, come in passato, lasciata a dopo lavoristi o ad improvvisazione ma a chi la svolge in modo costante, prioritario e professionale. Ciò nondimeno all'amministratore è richiesta anche grande competenza tecnica sulle molteplici strutture ed impianti comuni che caratterizzano gli edifici dei propri amministrati.

Chi svolge l'attività di Amministratore di Condominio deve essere in grado di portare a compimento tutte le attività, anche di responsabilità, che riguardano gli stabili amministrati ed i rispettivi Condomini, nonché scegliere, formare ed istruire i collaboratori di studio, affinché siano in grado di supportarlo per dare il miglior servizio possibile alla clientela. In tema di collaboratori lo studio si avvale di due persone che seguono costantemente la gestione operativa e le problematiche quotidiane garantendo sempre il contatto con chi sta segnalando il problema. Si avvale inoltre di tre persone dedicate costantemente alle registrazioni contabili ed al controllo dei movimenti di conto corrente ed in generale alla gestione a 360 gradi della contabilità condominiale mantenendola sempre costantemente e quotidianamente aggiornata. Si avvale inoltre di una collaborazione costante con un geometra iscritto al Collegio dei Geometri in grado di seguire problematiche tecniche più complesse oltre che pratiche di carattere burocratico con enti comunali e catastali e si avvale inoltre di una persona specificatamente dedicata alla gestione dei rapporti con imprese di pulizia e servizi nei Condominii, ai rapporti con il personale dipendente dei Condominii ed alla conseguente interfaccia con lo studio esterno di Consulenza del Lavoro cui è affidato l'incarico di gestione paghe e redazione specifici modelli per il pagamento dei contributi e degli oneri mensili mantenendo quindi aggiornato il rapporto di lavoro con i dipendenti (al momento circa 35/40) dei singoli Condominii; questa persona è in grado di seguire anche rapporti di locazione e gestione contratti relativi.





Non si può non sottolineare anche l'importanza che il ruolo di amministratore condominiale ha sotto l'aspetto fiscale; da diversi anni il condominio è diventato sostituito di imposta nei confronti di quasi tutti i soggetti che vi lavorano, siano essi dipendenti, professionisti o imprese che operano per il condominio; anche sotto questo profilo è pertanto necessario essere costantemente aggiornati sulla normativa per fare in modo di non creare problematiche che porterebbero inevitabilmente sanzioni che l'amministratore professionista e professionale non può e non deve fare applicare. Diviene quindi di basilare importanza essere in possesso di competenze e strumenti affinché si abbia un costante aggiornamento della contabilità condominiale.

La gestione dell'assemblea condominiale avviene mediante supporti informatici sempre aggiornati e viene condotta con l'ausilio di un pc portatile collegato allo studio ed alla situazione contabile di banca in maniera da essere sempre aggiornati sia nella redazione del verbale che nel calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi mediante gestione in diretta delle votazioni sulle singole delibere.

E come non sottolineare l'importanza di gestire il pagamento dei servizi condominiali avendo costantemente presenti le modalità con cui effettuare il pagamento stesso a seconda che ricorra o meno questo o quel beneficio fiscale per i condomini che porta poi alla necessità di predisporre ogni anno la documentazione necessaria per consentire ad ognuno di ottenere gli sgravi all'atto della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Particolare attenzione viene inoltre prestata alla gestione della contabilità condominiale operando con software gestionale con regolare licenza e costantemente sotto manutenzione ed aggiornamento da parte della primaria Società che lo produce e lo implementa allineandolo sempre tempestivamente alle nuove normative e modalità operative che la Legge introduce. Il gestionale opera in partita doppia con il costante controllo e la costante riconciliazione della situazione contabile così come la situazione delle partite aperte dei fornitori e dei Condomini oltre che, ovviamente, un costante allineamento tra le scritture bancarie interne e quelle presenti sull'estratto conto che viene prelevato mensilmente dal sito della banca sulla quale è acceso il conto corrente intestato al Condominio. In ogni momento della gestione, essendo comunque collegati in tempo reale con la banca, è possibile riscontrare entrate ed uscite sul conto corrente al fine di emettere solleciti per mancati pagamenti e saldi partite aperte con la certezza di un sempre aggiornato allineamento delle scritture contabili e delle disponibilità di cassa. A fine esercizio, unitamente ai dettagliati "rendiconto analitico" e riparto consuntivo" viene inviata, da sempre, la situazione patrimoniale con debiti e crediti oltre a situazioni contabili dettagliate che, tutte riconciliate con il conto corrente condominiale, rendono una perfetta e trasparente "fotografia" della situazione economica del condominio.

I rendiconti condominiali vengono sempre predisposti e presentati all'assemblea secondo il principio della competenza al fine di contemplare all'interno degli stessi tutte le spese della gestione anche e soprattutto quelle dei servizi base e ripetitivi (pulizie, energia elettrica, consumi di gas, consumi acqua potabile, ecc.) al fine di rendere sempre il più possibile realistico il totale delle spese annue ed agevolando con tale sistema anche eventuali accordi tra acquirente e venditore che andrebbero a definire le proprie private trattative esaminando rendiconti di gestione reali e senza particolari sbalzi di spese tra un anno e l'altro operando specifici accantonamenti ai fondi nell'ipotesi in cui una o più fatture, per ragioni particolari ed in via eccezionale, non dovessero essere pervenute.

La gestione documentale è sempre aggiornata e trasparente e consultabile in ogni momento, su appuntamento e per parte della documentazione sul sito internet del condominio, con la massima disponibilità alla preventiva visione dell'andamento della gestione e delle pezze giustificative, prima della convocazione dell'assemblea annuale di chiusura esercizio. All'atto della stesura del preventivo di spesa per la gestione successiva (con specifica personalizzazione del gestionale di studio) è possibile predisporre un confronto costi su più gestioni (anche e non soltanto la precedente) in maniera da poter determinare un trend di spesa voce per voce che è molto utile sia per la determinazione del



nuovo preventivo che per valutare eventuali economie di scala controllando appunto l'andamento di ogni tipologia di spesa.

Inutile precisare che per la gestione di tutto quanto sopra lo studio è dotato di apparati informatici di primario livello (peraltro cambiati integralmente in tempi molto recenti quindi efficienti e funzionali) gestiti da primaria società di assistenza tecnica in sito e remota con rete interna e rete internet sempre connesse con dominio di primo livello e proprietario (bcmbianchini.it) con caselle di posta elettronica dedicate e funzionali per garantire costante contatto con lo studio ed i relativi referenti e con costante riguardo alla riservatezza ed alla salvaguardia dei dati oggi fondamentali.

Lo studio è scrupolosamente adeguato a tutte le incombenze in ambito di Privacy (GDPR 016/679), aggiorna costantemente il registro della privacy per ogni condominio, le nomine, le informative, la formazione del personale ed il reperimento del consenso informato per ogni dato trattato.



#### CONTABILITÀ CONDOMINI

Per aspetti contabili legati ad  
Unità Immobiliari compila il  
FORM di Contatto



#### CONTABILITÀ FORNITORI

Per aspetti contabili, fiscali e  
commerciali, se sei un fornitore,  
compila il FORM



#### GESTIONE GENERALE

Per Aspetti di interesse  
Assembleare e/o Disciplinare  
compila il FORM



#### MODULISTICA FACSIMILI

Per richieste ufficiali ricerca tra i  
Fac Simili messi a disposizione  
dallo studio



#### UFFICIO TECNICO

Per aspetti, tecnici, documentali  
per manutenzioni ordinarie e  
straordinarie



#### EMERGENZE

Per chiamate di emergenza in caso  
di Perdite o Allagamenti o  
questioni di urgenza simile



#### ASSICURAZIONE SINISTRI

Per Sinistri già aperti o per  
questioni che diventeranno  
Pratiche coperte da Assicurazione



#### AFFITTAENZE

Per interagire con l'ufficio che  
segue la gestione affitti conto terzi  
per qualsiasi questione

Lo studio fornisce il sito di studio dove è possibile inoltrare comunicazioni dirette al referente di studio per una più pronta ed adeguata risposta ad ogni esigenza. Inoltre mette a disposizione un servizio di numero verde in grado di garantire una costante risposta in caso di infiltrazioni e/o emergenze murarie ed idrauliche che si dovessero verificare nei fine settimana ed in generale la sera e/o nei momenti di festività ovvero quando lo studio è chiuso. Tale servizio opera con aziende di primo livello che sono in grado di garantire in tempi brevi l'intervento di personale qualificato con l'intento di risolvere l'emergenza per poi pianificare, in massima trasparenza ed in tempi di lavoro ordinario, la definitiva soluzione del problema.

Quanto alle collaborazioni lo studio, compiendo 40 anni di attività nel corso del 2016, vanta una conoscenza sul mercato ed un contatto con ditte, aziende, imprese e fornitori in genere piuttosto complesso ed in grado di suggerire sempre la migliore figura idonea a prestare il proprio servizio, la propria consulenza, la propria assistenza professionale più corretta e più idonea al caso specifico. Su questo aspetto, pur essendo in contatto con strutture di primario livello praticamente in ogni campo, all'atto dell'acquisizione di un Condominio si censiscono i fornitori determinando di comune accordo con il Consiglio di Condominio (e/o con l'Assemblea a seconda del caso) l'eventuale avvicendamento ove ne ricorressero i presupposti senza quindi attuare cambiamenti dell'uno o dell'altro addetto in assenza di specifico parere del Condominio.

La Soc. BCM continua quindi a svolgere la propria attività con costante impegno dei soci fondatori che dedicano tempo anche alle attività associative della principale Associazione di Categoria sul territorio nazionale, l'A.N.A.C.I., partecipando a costanti incontri formativi in diverse sedi ed entrando a far parte del direttivo provinciale, regionale e nazionale. In particolare, il Geom. Claudio Bianchini svolge da anni incarichi dirigenziali ai vari livelli associativi ed il Geom. Massimiliano Bianchini ricopre cariche associative a livello provinciale sul territorio di Milano ricoprendo inoltre la carica di Consigliere provinciale.



Nel corso degli anni 2005/2006, i vecchi e gloriosi uffici costituenti l'iniziale sede di Via degli Imbriani 39, sempre, come da anni, nella zona Bovisa, cedono il posto alla nuova sede, sita in Via Don Giovanni Verità 10, sempre in Bovisa, in uno stabile di nuova costruzione progettato, così come i locali della BCM Srl, da primario architetto operante sulla piazza di Milano; la nuova sede unisce ad ampi spazi tecnologici e funzionali, aspetti estetici di pregio con finiture e componenti di arredo su misura e di primario livello che danno un gradevole aspetto alla sede operativa.

La gestione e supervisione dello studio è da sempre in capo ai due titolari e costantemente supportata da rapporti lavorativi con collaboratori che si sono sempre occupati delle singole attività (operative, contabili, locatizie, rapporti con il personale, ecc.-) con grande serietà e nel preciso e primario rispetto del Cliente.

### **BCM Srl, garanzia di continuità e professionalità.**

#### REFERENZE:

Al fine di richiedere eventuali referenze esterne si indicando gli istituti di credito presso i quali risultano aperti i singoli conti correnti, ognuno da sempre intestato al rispettivo Condominio amministrato:

**-Banca Popolare di Sondrio Ag. 5 – Milano Via degli Imbriani 54**

**-Banca Popolare di Milano Ag. 45 – Milano Via M. De Capitani 3**

Alcuni complessi di dimensioni rilevanti:

#### **Condominio Via Birolli/Via Barzini**

Condominio composto da n° 24 palazzine con impianto di riscaldamento centralizzato, due centrali termiche, acqua calda centralizzata, servizio di portineria e pulizie affidato ad impresa esterna. Totale 210 condomini circa. Rendiconto annuo circa Euro 600,000,00.

#### **P.le Lugano 9**

Condominio composto da n° 8 scale da 6 piani con rendiconto di circa Euro 450.000,00 e circa 210 Condomini. Servizio di portineria con alloggio, impresa di pulizia di supporto ed impianto di riscaldamento centralizzato.

#### **Condomini Castel/Fauché**

Condominio composto da n° 8 scale da 5 piani con rendiconto di circa Euro 400.000,00 e circa 200 Condomini. Servizio di portineria con alloggio, impresa di pulizia di supporto ed impianto di riscaldamento centralizzato.

#### **Condominio Via Birolli/Via De Grada**

Condominio composto da n° 12 palazzine con impianto di riscaldamento ed acqua calda centralizzati, servizio di portineria con alloggio ed impresa di pulizia di supporto. Totale 110 condomini circa. Rendiconto annuo circa Euro 450.000,00

#### **Condominio Viale Tunisia 41**

Condominio composto da 1 scala di 7 piani con ascensore padronale ed ascensore di servizio rendiconto di circa Euro 150.000,00 e circa 110 Condomini. Servizio di portineria senza alloggio, impresa di pulizia di supporto ed impianto di riscaldamento centralizzato. Amministrato da circa 15 anni.