



Studio Racconi

STUDIO RACCONI

Amministrazione Stabili







LA NOSTRA STORIA

Lo Studio nasce nel 1973 per iniziativa della Geometra Patrizia Bianchi, con un'impostazione fondata su rigore tecnico, presenza costante e gestione diretta dei complessi amministrati.

Nel tempo la guida dello Studio è passata a Davide Racconi, proseguendo il percorso di crescita in modo strutturato e progressivo. Da una realtà inizialmente composta da circa 30 condomini, lo Studio gestisce oggi oltre 90 complessi, nonché 23 ulteriori stabili di edilizia residenziale pubblica (EX ALER) con proprietà oggetto di cartolarizzazione, gestiti in collaborazione con AMA Rozzano.

L'evoluzione dimensionale è stata accompagnata da un rafforzamento organizzativo interno e da una maggiore formalizzazione dei processi di gestione, mantenendo tuttavia l'impostazione originaria: controllo diretto, attenzione tecnica e responsabilità verso i condomini amministrati.

Lo Studio conserva le proprie radici professionali, operando oggi con un'organizzazione strutturata e processi formalizzati idonei alla gestione di patrimoni immobiliari complessi, di rilevante consistenza economica e numerica.

LA NOSTRA STRUTTURA

L'organizzazione interna dello Studio è articolata per aree funzionali, con referenti dedicati e canali diretti di contatto, tutte coordinate e supervisionate dall'Amministratore **Davide Racconi**, Associato ANACI n° 1037/712.

Area tecnica - Interventi e Sinistri

Gestione delle segnalazioni tecniche, coordinamento delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, apertura e monitoraggio dei sinistri assicurativi, interfaccia con periti e compagnie.

Referenti: Sean e Filippo

Area Amministrativa e Contabile

Gestione contabilità condominiale, registrazioni, bilanci, scadenze fiscali e supporto amministrativo.

Referenti: Noemi e Tina

Area Gestione Fornitori

Gestione amministrativa dei rapporti con imprese e manutentori, con presidio del ciclo dei pagamenti. L'area cura la registrazione, il controllo e l'esecuzione dei pagamenti ai fornitori, garantendo tracciabilità e rispetto delle scadenze.

Referente: Alessia

Area gestione affitti e recupero crediti

Gestione contratti di locazione, monitoraggio delle scadenze, aggiornamenti ISTAT, gestione morosità e coordinamento delle attività di recupero crediti in collaborazione con il legale di riferimento.

Referente: Alessandro

L'ufficio dello Studio è situato in **Via Chiesa 2 – Angolo XXV Aprile a Rozzano** ed è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì, dalle **ore 09:00 alle ore 13:00**.

Negli stessi orari è attivo il servizio telefonico al numero **02-8259259**. Al di fuori della fascia indicata è disponibile la **segreteria telefonica**, con presa in carico delle richieste al primo orario utile.



LO STUDIO IN NUMERI

- Fondato nel 1973
- Oltre 50 anni di attività continuativa
- 90+ complessi condominiali amministrati
- 23 stabili EX ALER con proprietà cartolarizzate
- Oltre 3.700 unità immobiliari gestite
- 9+ milioni di euro di bilanci ordinari amministrati annualmente
- 7 portinai gestiti quali dipendenti diretti di condomini amministrati

IL NOSTRO METODO

L'attività dello Studio si fonda su un modello organizzativo strutturato, orientato alla pianificazione preventiva e al controllo costante della gestione.

Pianificazione manutentiva programmata:

Definizione di interventi ordinari e straordinari secondo criteri di priorità tecnica ed economica, con monitoraggio periodico dello stato conservativo degli immobili.

Controllo economico e finanziario continuo:

Verifica costante degli equilibri di bilancio, monitoraggio delle spese e gestione attenta dei flussi di cassa, con particolare attenzione alla sostenibilità delle decisioni assembleari.

Tracciabilità e trasparenza documentale:

Archiviazione ordinata e accessibile della documentazione contabile e tecnica, con disponibilità di dati aggiornati per condomini e consiglieri.

Coordinamento tecnico-legale integrato:

Gestione sinistri, contenziosi e recupero crediti in sinergia con consulenti tecnici e legali, garantendo tutela patrimoniale ai condomini amministrati.

Presidio diretto dell'Amministratore:

Supervisione costante delle attività e partecipazione attiva alle dinamiche assembleari, con assunzione diretta delle responsabilità gestionali.

LE NOSTRE PRINCIPALI GESTIONI

Lo Studio amministra realtà eterogenee per dimensione, tipologia e complessità organizzativa, con esperienza nella gestione di condomini residenziali, supercondomini, intercondomini e comparti produttivi.

Supercondominio Milano 3.0 – Basiglio

Circa 260 unità immobiliari

Nomina più recente dello studio, un complesso residenziale di recente realizzazione, caratterizzato da standard costruttivi moderni, soluzioni orientate alla sostenibilità e gestione integrata degli spazi comuni.

Il complesso è dotato di impianti di riscaldamento e raffrescamento centralizzato.



8 Residenze a Milano 3 – Basiglio

(Residenze Aceri, Campo, Faggi, Filare, Ginestre, Solco, Sorgente e Spighe)

Circa 630 unità immobiliari totali

Amministrazione di otto distinti condomini inseriti nel comprensorio di Milano 3, contesto residenziale di pregio caratterizzato da elevati standard qualitativi e ampie aree verdi.

I fabbricati presentano dimensioni rilevanti (sei scale ciascuno, ad eccezione della Residenza Solco che ne conta dodici) e impianti centralizzati di riscaldamento, con conseguente gestione strutturata dei servizi comuni

Condominio di Via Anelli 1 – Milano

Circa 55 unità immobiliari

Condominio storico situato in Area C, nel contesto centrale della città di Milano. Il complesso si inserisce in un tessuto urbano di pregio, caratterizzato da edifici residenziali signorili.

Condomini di via Mecenate 5/7 e Piazzale Martini 1 – Milano

Rispettivamente 210 e 170 unità immobiliari

Due complessi di grandi dimensioni inseriti in contesto urbano., entrambi con impianti di riscaldamento centralizzato. La gestione richiede un'organizzazione amministrativa strutturata, coordinamento degli interventi manutentivi e controllo costante dei rapporti con fornitori e condomini.

Condominio di via Gargano 17 – Milano

Circa 65 unità immobiliari

Complesso residenziale situato nella zona sud della città di Milano, in prossimità della Fondazione Prada, in un contesto urbano oggetto negli ultimi anni di significativo sviluppo e riqualificazione. Lo stabile è dotato di impianti centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, con gestione stagionale degli avviamenti, monitoraggio dei consumi e coordinamento delle manutenzioni programmate, nel rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica e contabilizzazione.

Intercondominio Via Cooperazione – Rozzano

Circa 600 unità immobiliari

Complesso articolato, di cui lo studio amministra le Corti 1A, 1B, 2A, 3A, 3B, 5B, 6A, 6B, 7A e 7B oltre alle aree comuni intercondominiali. La gestione intercondominiale comporta il coordinamento tra più edifici autonomi con infrastrutture e servizi comuni condivisi.

Supercondominio “Nilde Iotti” – Pieve Emanuele

Circa 250 unità immobiliari

Comparto immobiliare a destinazione produttiva situato nel Comune di Pieve Emanuele, costituito da capannoni e unità operative autonome, appartenenti a proprietà differenti.



SITO INTERNET DEL CONDOMINIO

Lo studio tramite la “formula plus” mette a disposizione piattaforma digitale dedicata, con accesso riservato ai condomini per consultazione documentazione, fatture SDI e situazioni contabili aggiornate. Lo studio usa il programma di contabilità *Danea* e il sito del condominio *Miocondominio*

COLLABORATORI TECNICI E LEGALI

Lo studio si avvale della collaborazione di aziende e professionisti tecnici e legali altamente qualificati. La scelta delle ditte è demandata al condominio e sempre discussa in sede assembleare.

GARANZIE E CONFORMITÀ

Lo Studio opera nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di amministrazione condominiale.

- Amministratore Associato ANACI n° 1037/712 *dal 01/01/1996*
- Possesso dei requisiti di cui *all'art. 71-bis disp. att. c.c.* nello specifico:
 - a) di godere dei diritti civili;
 - b) di non avere condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio.
 - c) di non avere condanne per delitti non colposi;
 - d) di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive;
 - e) di non essere interdetto od inabilitato;
 - f) di non essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
 - g) di aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
 - h) di aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica.
- Aggiornamento professionale periodico obbligatorio
- Polizza di Responsabilità Civile Professionale a tutela dei condomini amministrati:
L'amministratore ha sottoscritto, oltre alla copertura assicurativa professionale fornita direttamente da ANACI, una polizza professionale integrativa a tutela personale e dei Condomini.
- Gestione conforme agli obblighi fiscali e normativi in materia condominiale

L'attività è svolta secondo criteri di correttezza, trasparenza e responsabilità patrimoniale.

CONTATTI

Amministratore: davideracconi@studioracconi.it

Area Tecnica: info@studioracconi.it, stabili@studioracconi.it,

Area Amministrativa: ufficio@studioracconi.it, amministrazione@studioracconi.it

Area Gestione Fornitori: assistenza@studioracconi.it

Area Gestione Affitti e Recupero Crediti: legale@studioracconi.it

Centralino: **02 82 59 259**

Sito dello studio: www.studioracconi.it