



# Amministrazioni condominiali e gestioni immobiliari



# Consulenze tecniche e legali



# Contratti di locazione e adempimenti fiscali



# Gestione direzionali commerciali





# L'amministratore dalla parte della proprietà

I tratti caratterizzanti dello Studio



I tratti caratterizzanti dello Studio

# Trasparenza

Lo Studio non è legato ad alcuna impresa manuttrice, in quanto ritiene che ciò sia garanzia di trasparenza, imparzialità e **libera concorrenza del mercato**.

Di conseguenza, per ogni intervento sottopone sempre ai propri condomini almeno tre diversi preventivi e accoglie volentieri le proposte dei singoli proprietari.

Per gli appalti più complessi, è consuetudine far redigere un computo metrico ad un tecnico specializzato, così da poter confrontare obiettivamente le varie offerte.

Sempre nell'ottica della trasparenza, i condomini hanno la possibilità di essere delegati a **richiedere in ogni momento e direttamente all'istituto bancario l'estratto conto del c/c condominiale**.





I tratti caratterizzanti dello Studio

# Risparmio

Si è potuto verificare che la **concorrenza tra le imprese cui, assieme ai condòmini, decidiamo di affidare i lavori si traduce in un netto risparmio nelle spese di gestione ordinaria e manutenzione del fabbricato**, senza rinunciare alla qualità dei servizi.

Lo *Studio Seidenari* presta sempre la massima attenzione ai preventivi di spesa e, grazie alle esperienze maturate, sa perfettamente riconoscere la loro congruenza con il compito da svolgere.

Inoltre, **vengono periodicamente contrattate le tariffe di fornitura dell'energia elettrica e del gas**, sulle quali gli Enti fornitori riservano ai condomìni amministrati dallo Studio scontistiche in considerazione dell'elevato numero del portafoglio clienti.







I tratti caratterizzanti dello Studio

# Esperienza e Professionalità

Oltre 40 anni di attività e il costante aggiornamento professionale significano esperienza e competenza in tutti i molteplici settori coinvolti dalla gestione condominiale, le quali vengono messe al servizio dei condòmini al fine di **garantire il raggiungimento dei risultati migliori, evitando problematiche che spesso si traducono in malumori, sfiducia e talvolta contenziosi, il tutto a danno degli interessi comuni dei singoli proprietari.**

Contrariamente ai dati statistici delle aule dei tribunali (e sfatando il luogo comune delle assemblee fantozziane), il livello di litigiosità che contraddistingue le nostre amministrazioni è ridottissimo, anche in quelle che partivano con presupposti sfavorevoli.





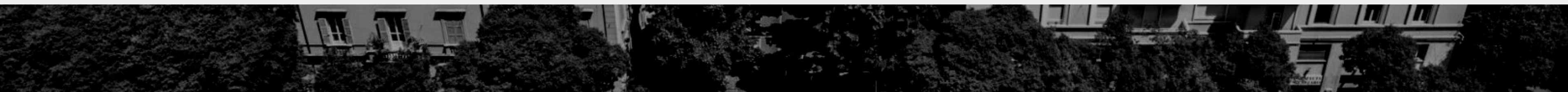
Oltre all'attività ordinaria, lo *Studio* ha maturato una **consolidata esperienza in diversi settori dell'amministrazione straordinaria.**

A titolo esemplificativo:

I tratti caratterizzanti dello Studio

# Esperienza e Professionalità

- committenza di appalti fino a due milione di euro aventi ad oggetto la manutenzione di facciate, anche con rivestimento a cappotto termico, il risanamento di paramenti in cemento armato, l'impermeabilizzazione di balconi e lastrici solari, il rifacimento di coperture e tetti, il rifacimento di fognature e cortili, il restauro di palazzi storici vincolati dalla Soprintendenza
- riqualificazione di centrali termiche
- realizzazione di pannelli solari e fotovoltaici





I tratti caratterizzanti dello Studio

# Esperienza e Professionalità

- adeguamento di autorimesse alle prescrizioni in materia di prevenzione incendi
- riqualificazione di aree private ad uso pubblico
- revisione di tabelle millesimali
- revisione della contabilità di precedenti amministrazioni

Infine, lo *Studio Seidenari* è strutturato, anche tramite la collaborazione con professionisti esterni, per gestire tutti gli step burocratici ed esecutivi necessari per accedere all'**ECOBONUS 110%** e agli altri benefici fiscali previsti dalle recenti normative, tra cui anche la **cessione del credito mediante sconto in fattura**.





I tratti caratterizzanti dello Studio

# Reperibilità e Pronto Intervento

L'amministratore è sempre direttamente reperibile, senza call-center o segreterie, e dispone di una **ampia rete di manutentori qualificati che garantiscono interventi tempestivi 24h/365 giorni all'anno.**

L'attenzione personale (non robotizzata) riservata dallo *Studio* ai propri condòmini implica la totale disponibilità ad intervenire per qualunque problema, in qualunque giorno dell'anno e con la massima solerzia e risolutezza.





## I tratti caratterizzanti dello Studio

# Sopralluoghi

Spesso i condòmini incontrano l'amministratore solo in occasione dell'assemblea annuale.

Viceversa, lo *Studio Seidenari* **garantisce la propria presenza periodica in ciascun condominio.**

Soltanto con sopralluoghi di persona, infatti, si possono ottenere risultati migliori negli interventi, sia ordinari, che straordinari, nonché conoscere le principali necessità e provvedervi di conseguenza.

La mancata supervisione dei manutentori che operano nei condomini si traduce in una minore qualità del servizio prestato: l'occhio di un amministratore attento che pretende la cura anche dei dettagli è ciò che fa la differenza.





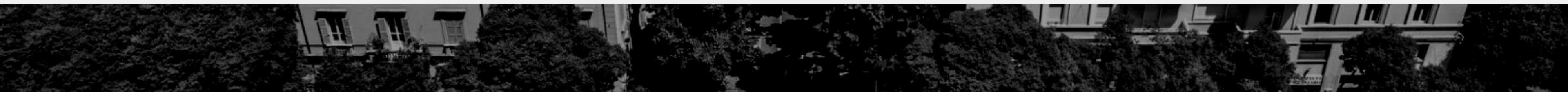
I tratti caratterizzanti dello Studio

# Innovazione

L'organizzazione interna dello *Studio Seidenari* è in continua evoluzione nell'ottica di migliorare sempre di più i servizi offerti ai propri condòmini.

In particolare, lo Studio si avvale delle **tecnologie più avanzate per la gestione della contabilità, degli adempimenti fiscali, della corrispondenza e delle richieste di intervento.**

Lo scopo è quello di facilitare l'accesso a tutta la documentazione riguardante il condominio, consentendone la verifica in qualsiasi momento, nonché gestire le richieste di intervento in modo preciso e tempestivo, conservandone traccia negli archivi digitali.





A tal fine, **ciascun condomino dispone di una propria area personale riservata, costantemente aggiornata**, tramite la quale poter visionare bilanci, verbali, regolamenti, contratti, polizze assicurative e fatture e monitorare le scadenze delle proprie rate e i versamenti effettuati.

I tratti caratterizzanti dello Studio

# Innovazione





I tratti caratterizzanti dello Studio

# Contabilità Condominiale

La **precisione e la trasparenza dei conti** sono aspetti essenziali per lo Studio.

Tutte le scritture e i giustificativi di spesa sono conservati per 10 anni, e i clienti ne possono in qualunque momento prendere visione ed estrarre copia.

Inoltre, i **rendiconti sono completi e chiari anche per i non addetti ai lavori**, consentendo la verifica di ogni voce di spesa.







I tratti caratterizzanti dello Studio

# Contabilità Condominiale

In particolare, il rendiconto consuntivo di una gestione ordinaria è così strutturato:

- Riepilogo riassuntivo delle entrate e delle uscite, per evidenziare il pareggio del bilancio e consentire ai condomini di orientarsi facilmente nel dettaglio delle spese.
- Riepilogo finanziario con le attività e le passività aggiornate alla data dell'assemblea, così da verificare la corrispondenza tra il saldo contabile e quello del conto corrente, di cui viene sempre fornita copia.

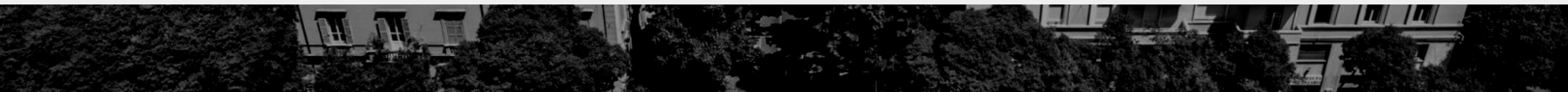




I tratti caratterizzanti dello Studio

# Contabilità Condominiale

- Elenco dettagliato delle spese sostenute durante la gestione, comprensivo di denominazione del fornitore, numero delle fatture, progressivo di registrazione, descrizione del servizio prestato.
- Riparto consuntivo delle spese diviso per millesimi, con l'indicazione dei crediti e delle morosità per determinare il saldo finale della gestione.





# Lo Studio

# Orari di apertura

dello Studio ai condomini

dal lunedì al venerdì,  
dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 15:00 alle 19:00

il sabato mattina previo appuntamento.

Durante gli orari di apertura lo Studio risponde  
sempre alle telefonate, mattina e pomeriggio.

Ai condòmini viene inoltre fornito il numero di  
cellulare dell'amministratore e dei suoi famigliari, i  
quali sono reperibili 24 ore su 24 per le urgenze.



# La sala riunioni

dello Studio

È a disposizione dei condòmini una **ampia sala riunioni dotata di videoproiettore** e in grado di accogliere fino a trentacinque persone.

Ciò tuttavia non esclude la disponibilità dell'amministratore a convocare le assemblee in luoghi differenti, logisticamente più comodi per i condòmini, anche a mezzo di teleassemblee con collegamento in remoto.





# Studio Seidenari Le Persone

dello Studio



I clienti dello *Studio Seidenari* non vengono assegnati ad impiegati anonimi: per noi è importante che **l'amministratore segua ciascun condomino in prima persona.**

Aiutano l'Avvocato Seidenari la moglie, i figli e altri collaboratori, ciascuno con **competenze specializzate** in **campo tecnico, giuridico o economico.**

La conoscenza delle **leggi** è indispensabile perché l'amministratore sappia dare le risposte giuste ai problemi del condominio; quella della **contabilità** perché la gestione finanziaria sia veramente trasparente.

A queste, si aggiunge una vasta esperienza per la risoluzione dei **problemi tecnici**, formata in decenni di esperienza con l'assistenza di ingegneri e geometri.





# ***Guerrino Seidenari***

Dopo aver ottenuto il **Diploma di Geometra**, consegue la **Laurea in Giurisprudenza** presso l'Università di Modena e nel 1994 l'abilitazione all'esercizio della professione forense.

Già durante gli studi inizia a ricevere i primi incarichi come amministratore presso condomini tuttora affidati alla sua gestione (il "Cigarini", in Via Veratti 17/23, è amministrato dall'avvocato Seidenari fin dal 1979).

Matura una cospicua esperienza nelle procedure esecutive di sfratto e di recupero crediti, curando vertenze legali in diritto condominiale e locatizio.

Visto il crescente numero di immobili di cui diventa amministratore, decide di dedicarsi interamente a questo lavoro, convincendosi della necessità di figure professionali qualificate che lo sappiano esercitare con onestà.

Rimane peraltro **iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Modena**.

Frequenta i corsi di aggiornamento periodici previsti dalla legge, specie in materia di sicurezza degli edifici ed energie rinnovabili. Partecipa inoltre regolarmente ai convegni organizzati dall'Ordine degli Avvocati di Modena, in cui intervengono i principali esperti nazionali di diritto condominiale, tra cui Roberto Triola, Alberto Celeste, Alberto Scarpa e Luigi Salciarini.





## ***Silvia Ferraresi***

Moglie dell'avvocato Seidenari, dopo aver maturato significative esperienze imprenditoriali nella ditta della propria famiglia, è oggi **responsabile del settore contabilità** dello *Studio*. Intrattiene i rapporti con le ditte manutentrici, verifica la congruità delle spese e cerca, a parità di servizi, di ottenere sempre il miglior prezzo.



# ***Federico Seidenari***

Dopo aver ottenuto nel 2011 il **Diploma di maturità scientifica** presso il Liceo Wiligelmo di Modena, ha conseguito nell'ottobre del 2016 la **Laurea in Giurisprudenza** presso l'Università di Modena e Reggio Emilia, discutendo una **tesi in Diritto Privato dal titolo "L'amministrazione condominiale"** (relatore il Prof. Antonio Tullio, voto 110/110 e lode).

Dopo la Laurea ha svolto tirocini presso lo Studio dell'Avvocato Andrea Reggianini e presso la Corte d'Appello di Bologna. Nel 2020 consegue l'**abilitazione per l'esercizio della professione di avvocato** con iscrizione all'**Albo dell'Ordine degli Avvocati di Modena** dal 2021.

Attualmente si occupa a tempo pieno dell'amministrazione, in particolare cura i rapporti con i condòmini e con le ditte appaltatrici, dando esecuzione alle delibere assembleari e agli interventi che si rendono necessari durante la gestione, verificandone la realizzazione con sopralluoghi periodici presso i condòmini. Si occupa inoltre della stesura dei contratti d'appalto, della stipula di polizze assicurative e della gestione dei contratti di locazione.



# **Cesare Vescovini Mazzetti**

**Diplomato geometra**, dopo aver maturato un'**esperienza ventennale** nell'ambito delle amministrazioni immobiliari, occupandosi sia della gestione delle manutenzioni, che della contabilità condominiale, è entrato a far parte nel 2018 dello *Studio Seidenari*.

Grazie anche alle sue competenze tecniche, è in grado di dare sempre una pronta risposta alle esigenze dei condòmini, valutando con cognizione di causa le singole problematiche che gli vengono sottoposte e individuando gli interventi consigliati.

Effettua periodicamente, insieme ai titolari dello *Studio*, sopralluoghi nei singoli condomini.

Conoscere di persona la struttura dei fabbricati è infatti indispensabile al fine di poter offrire un servizio di amministrazione consapevole.



## ***Paola Messori***

All'interno dello *Studio* svolge attività di back office, con specifico riferimento alla contabilità condominiale, agli adempimenti fiscali, alla verifica dei versamenti delle rate e alla gestione dei subentri in corso di gestione.

È sempre disponibile a confrontarsi con i condomini per ogni tipo di chiarimento, venendo incontro alle particolari esigenze che il caso di specie dovesse richiedere.



## ***Roberta Leoni***

All'interno dello *Studio* svolge attività di front office, dando pronta esecuzione alle richieste di interventi ordinari e gestendo con la massima solerzia le urgenze.

È sua premura accertarsi che tutti gli interventi, anche quelli di più piccola entità, siano portati a termine in tempi rapidi e conformemente alle richieste del committente.



# Studio Seidenari Collaboratori

Tecnici Esterni



Lo *Studio Seidenari* si avvale della consulenza di collaboratori esterni sempre disponibili e selezionati con attenzione in anni di esperienza.

Lo *Studio* preferisce cioè rivolgersi a geometri e tecnici indipendenti per poter scegliere di volta in volta i migliori professionisti a seconda delle esigenze del caso concreto.

Si è potuto verificare, infatti, che questo non comporta costi maggiori, ma anzi garantisce più trasparenza e più competenza rispetto all'impiego di collaboratori alle dirette dipendenze dell'amministratore.





- Geometra Paolo Beltrami
- Geometri Marco Partesotti e Zanetti Roberto dello studio “Aestimatio”
- Perito industriale e termotecnico Marco Venturi, dello studio Tecnobius
- Perito industriale e termotecnico Giuseppe Macchioni e Luigi Gibertini dello “Studio Tecnico GMR Engineering”
- Perito industriale e termotecnico Davide Malaguti dello studio Biacchi Associati
- Ingegnere strutturista Roberto Tassoni dello studio “Terramare Engineering”

***Alcuni tra i  
professionisti di  
riferimento***







- Ingegnere Andrea Biagioni
- Ingegnere Marcello Orsi
- Ingegnere Roberto Cescon
- Ingegnere Bignardi Massimo
- Geologo Pier Luigi Dallari, della Geo Group
- Agronomo Dott. Riccardo Antonaroli
- Agronomo Dott. Eraldo Antonini

***Alcuni tra i  
professionisti di  
riferimento***





# I Condomini amministrati dallo Studio

la nostra migliore pubblicità



La soddisfazione dei nostri condòmini dimostra la cura e la professionalità impiegate in ogni momento dell'amministrazione.

Di seguito sono elencati, a titolo esemplificativo, alcuni dei condomìni amministrati dallo *Studio*, al fine di consentire a chi non ci conosce di raccogliere referenze.





- Palazzo Aggazzotti, Largo Garibaldi 32;
- Condominio Fontana del Graziosi, Largo Garibaldi 24 e V.le Reiter 8/14;
- Condominio Carani, Via Emilia Est 43;
- Residenziale Valdrighi, Via Valdrighi 2;
- Condominio Villa Fort, Via Valdrighi 4;
- Condominio Campi 48, Via Campi 48;
- Residenziale Medaglie d'Oro, V.le Med. d'Oro 33;
- Residenziale Zaffiro, Via Vedriani 76;
- Condominio Pitagora, Via Morane 121;
- Residenziale Fabrizi, Viale Fabrizi 119;
- Residenziale Parco, Viale Fabrizi 81;
- Condominio Antares, Viale Reiter 98-Via Ricci 82/84;
- Condominio Via Nardi 5;
- Residenziale Malmusi, Via Malmusi 166;
- Condominio Monte Kosica, V.le Monte Kosica 1-5, Via Palestro 30/36, Via Fiordibello 15, Piazza Galvani 10;
- Condominio Via Scapinelli 25;
- Condominio Giardino Sigonio, Via Sigonio 137;
- Supercondominio Del Viale, V.le Muratori 275/277;
- Condominio Via G.M. Barbieri 18;

## ***I condomini amministrati dallo Studio***





- Condominio Via Emilia Est, 340/352;
- Condominio Viale Buon Pastore 91;
- Condominio Viale Buon Pastore 261;
- Condominio Via Riccione 20;
- Condominio Via Asiago, 26;
- Condominio Risorgimento, Via Giardini 25/45;
- Condominio Schiocchi A, Via Baccelli 15/23/25;
- Condominio Schiocchi B, Via Baccelli 18/20 e Via Notari 92/98;
- Condominio Speranza, Strada degli Schiocchi 79;
- Condominio Giardino 5, Via Formigina 78/1/2/3/4;
- Condominio Magnolia, Via Corni 122;
- Condominio Chicco 2, Via Galileo Galilei 92;
- Residenziale Valverde, Via Galileo Galilei 96/142;
- Condominio V.A.O. 2, Via Scacciera, 41/47/53;
- Residenziale Patrizia, Via Biagi 66/122;
- Condominio Via Vignolese 574;
- Residence '800, Via Vignolese 1047;
- Condominio Caravaggio 2, Via Fregni 186/190;
- Condominio Via Vandelli 21;

## ***I condomini amministrati dallo Studio***





- Condominio Via Bonacini 131;
- Condominio Vittoria, Via Nenni 24;
- Condominio Excelsior, Viale Gramsci 330/332;
- Condominio Venere, Via Donati 91/93/95;
- Condominio Salice, Via Grandi 264/268;
- Condominio Sacca, Via Maroncelli 41/49;
- Palazzo Carlotti, Via Canalino 16;
- Condominio Via Canalino 21;
- Palazzo Tosi-Bellucci, Via Canalino 36;
- Condominio Via San Cristoforo 6;
- Condominio Via Carandini 17;
- Palazzo Cuoghi, Via dei Servi 44;
- Condominio Corso Canalchiaro 65;
- Condominio Via San Salvatore 10;
- Condominio Via San Salvatore 20;
- Condominio Via Trivellari 10;
- Condominio Via San Paolo 58;
- Condominio San Cristoforo 6;
- Condominio Via SS. Trinità 7;

## ***I condomini amministrati dallo Studio***





- Condominio Via Gallucci 15;
- Palazzo Zuccolini, Via San Geminiano 4;
- Palazzo Molza, Via San Giacomo 64;
- Condominio Via Lanfranco/Piazza Torre;
- Palazzo della Pioppa, Rua Pioppa 2;
- Condominio Via Farini 45;
- Condominio Via Belle Arti 25/29;
- Condominio Via del Voltone 18,
- Condominio Via Berengario 92;
- Condominio Via Modonella 64;
- Condominio Bonomini, Via Malagoli 38;
- Direzionale Lotto F1, Via Morante 71;
- Parcheggio Ex-Adriano, Via Selmi 57/59;
- Parcheggio Ducale, Via Rismondo 48;
- Parcheggio Odeon, Piazza Matteotti 44/46;
- Condominio Ponte Altro, Campogalliano (MO), Viale Martiri della Libertà 1/1°;
- Residenziale Fiori, Casinalbo (MO), Via Fiori 7
- Condominio Federico, Via Bergamo 11, Casinalbo (MO)
- Condominio Galileo, Bastiglia (MO), Via Galilei 16;

## ***I condomini amministrati dallo Studio***

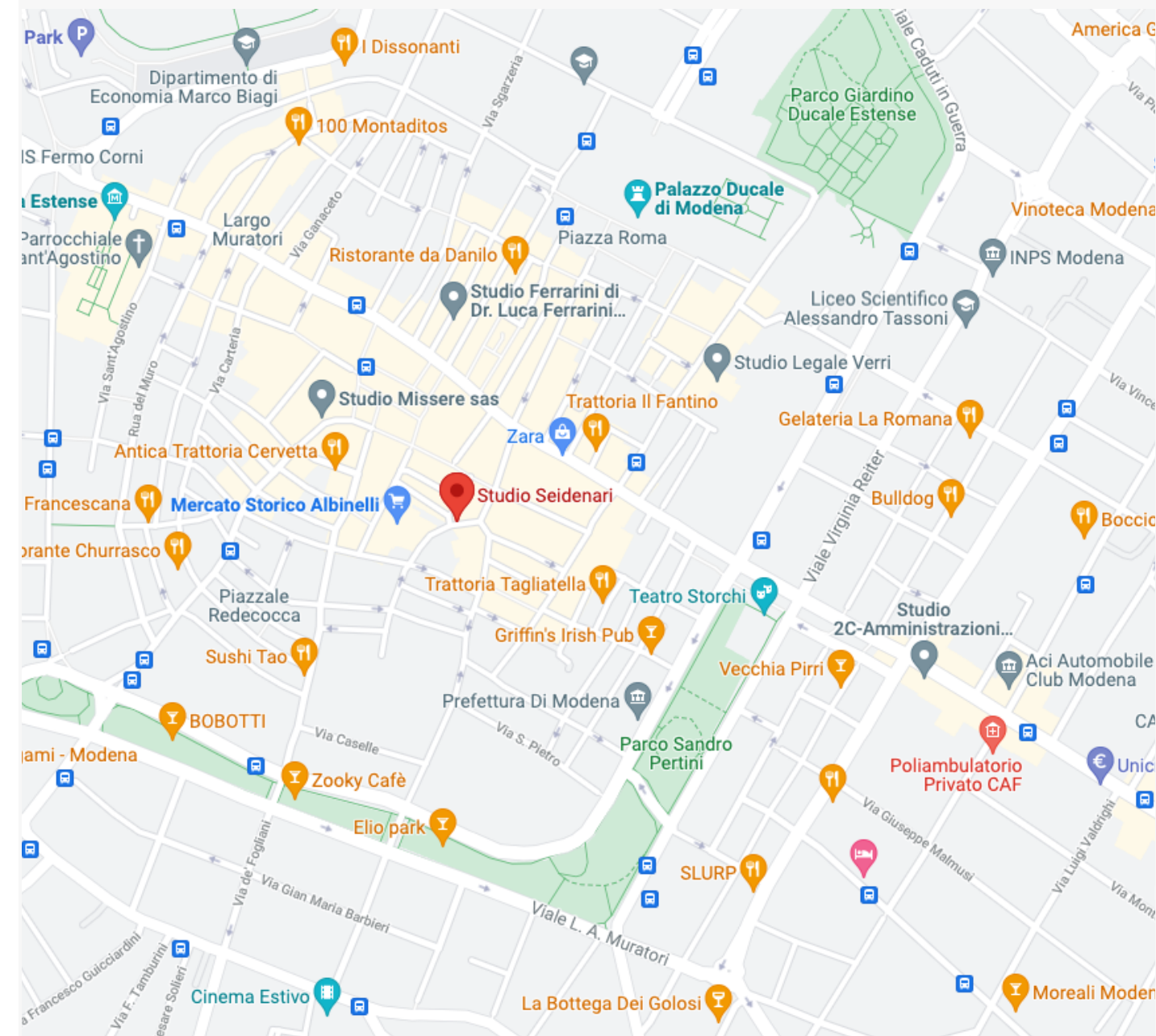


# Dove siamo

Ubicazione dello Studio

**Per ogni esigenza, non esitate a contattarci**

Il nostro Studio è ubicato in  
*Piazza XX Settembre, 25 – 41121 Modena*





# I Contatti

dello Studio

**Per ogni esigenza, non esitate a contattarci**

Telefono: **059/22.16.02**

email: **info@studioseidenari.com**

pec: **guerrino.seidenari@ordineavvmodena.it**

sito web: **www.studioseidenari.com**

fax: **059/43.96.892**

