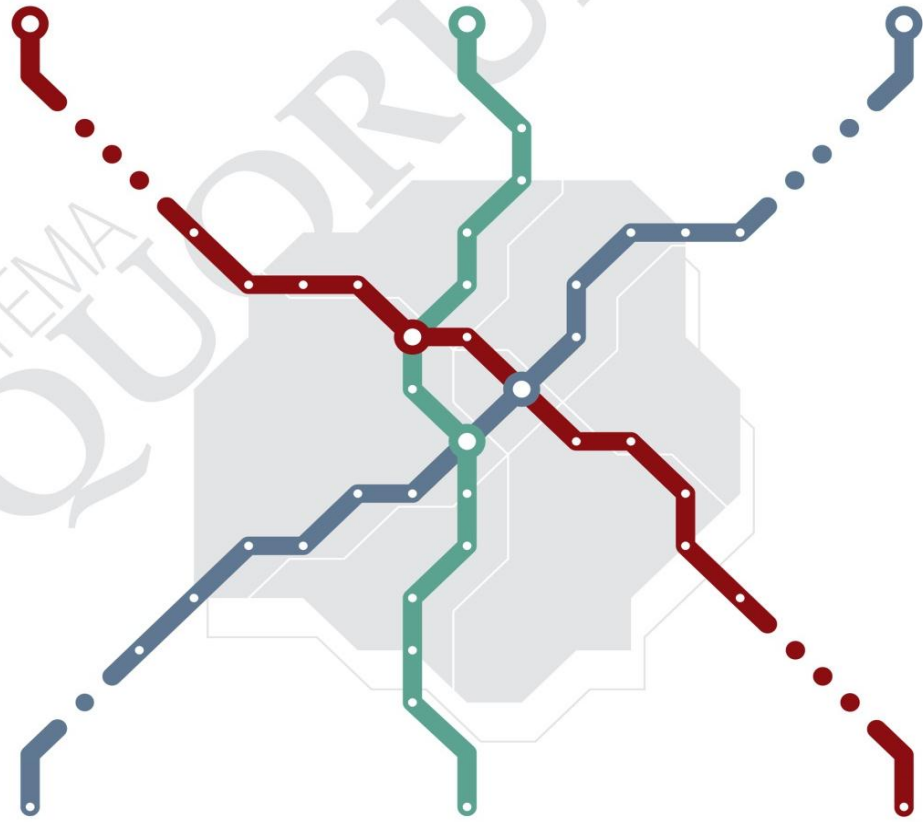


SISTEMA  
QUORUM



**Quorum è una società di property management che interviene nei processi destinati al miglioramento del reddito e del valore degli immobili.**

Opera su tutto il territorio nazionale, dispone di strumenti avanzati, si avvale di procedure qualificate e figure professionali a livello interdisciplinare. Fornisce un servizio integrato di gestione dinamica degli immobili denominato *Sistema Quorum*, attuato mediante la messa a sistema delle attività necessarie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Condivise le strategie di investimento immobiliare adottate dalla Proprietà, *Sistema Quorum* consente la massimizzazione della redditività degli immobili quale risultato del sistematico controllo dei costi, gestione puntuale delle facilities, monitoraggio del livello tecnico manutentivo e normativo, corretta gestione dei canoni di locazione.

Di ogni Cliente viene effettuata una completa ricognizione di tutto il patrimonio immobiliare che consentirà di definire gli obiettivi dell'incarico. Un Property Manager avrà la responsabilità del coordinamento, esecuzione e controllo di tutte le attività e consulenze specialistiche necessarie. L'accesso riservato a Building Box ed un sistema di reporting settimanale con il PM, consentiranno al Cliente di monitorare costantemente il proprio patrimonio immobiliare.

# GENESI DEL NOME

Il termine “*Quorum*” indica il numero di partecipanti necessari affinché una votazione sia valida.

Il termine è mutuato dal latino *quorum (dei quali)*. Esso richiama alla democrazia, alla libertà, alla partecipazione, al numero esatto.



## CHI SIAMO



Quorum (QM) nasce dall'esperienza di Michele Sorbara che inizia la sua attività nel 1976 e partecipa a tutto il ciclo immobiliare italiano nell'ambito della costruzione e del trading e, di Francesca Pizzagalli Avvocato, esperta in materia condominiale dedicata alla gestione immobiliare, anche in ambito internazionale.

QM opera tutte le attività del property, building e facility management disponendo al suo interno di tutti i professionisti specializzati nei singoli settori.

Alla base del lavoro di QM vi è una visione etica e responsabile che definisce i modelli di comportamento con il Cliente ma anche abnegazione, impegno quotidiano e desiderio di successo.

L'obiettivo di QM è quello di divenire la società di riferimento per i patrimoni pubblici e privati che necessitano di una corretta gestione e valorizzazione.





## Dati societari

Quorum S.r.l.

Viale Certosa, 1 20149 MILANO

P.IVA/C.F. 05451600968

# VALORI

---

**CAPACITA'**

**RESPONSABILITA'**

**EFFICIENZA**



# MISSION

---

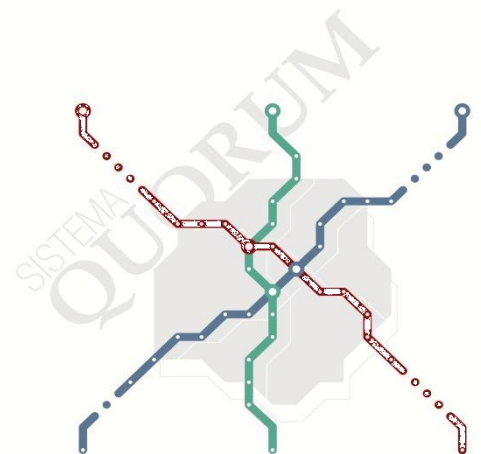
**PROPRIETA' IMMOBILIARI GESTITE CORRETTAMENTE**



# SERVIZI

## Servizi di due diligence documentale

Per ogni immobile viene effettuata la presa in carico di tutta la documentazione tecnico amministrativa disponibile ed effettuato il suo completamento ove necessario. Organizzazione dell'archivio , anche in formato digitale. Verifica della conformità tecnico-amministrativa – normativa e sua attuazione.

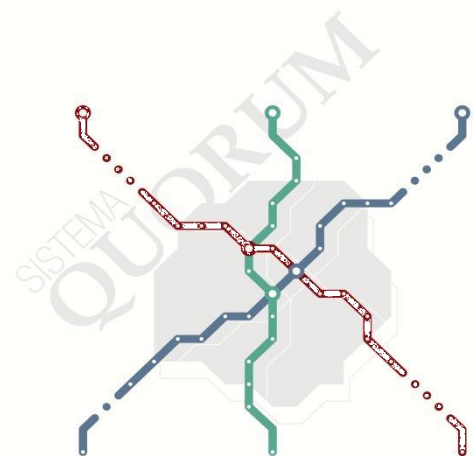




# SERVIZI

## Gestione amministrativa

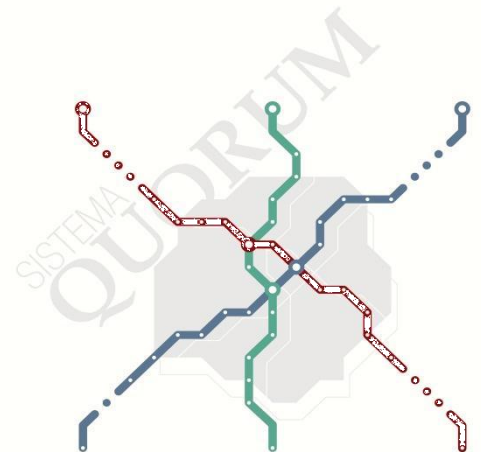
Predisposizione preventivo e consuntivo di gestione. Governo dei rapporti con i conduttori. Budget di esercizio e flussi di cassa. Analisi della redditività. Adempimenti normativi.



# SERVIZI

## Gestione tecnica- manutentiva

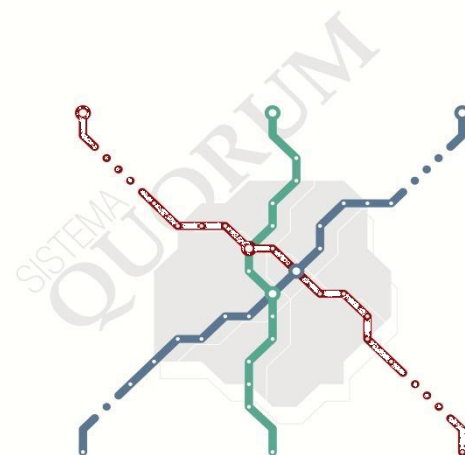
Elaborazione ed esecuzione dei piani di manutenzione ordinaria, straordinaria e del pronto intervento. Efficienza e resa impianti comuni. Controllo delle facilities. Controllo del fabbricato. Conferimento dei relativi appalti.



# SERVIZI

## Gestione legale

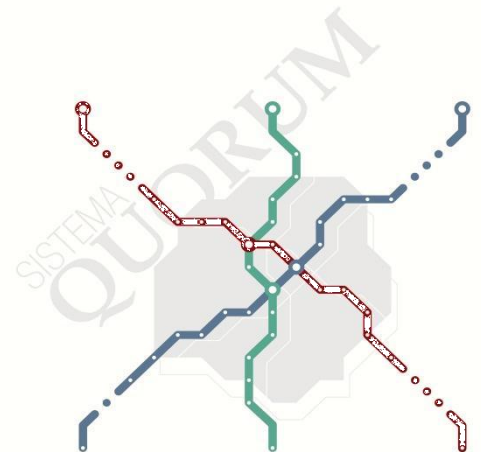
Contrattualistica, morosità e contenzioso. Azioni legali. Gare d'appalto.



# SERVIZI

## Servizi di dismissione

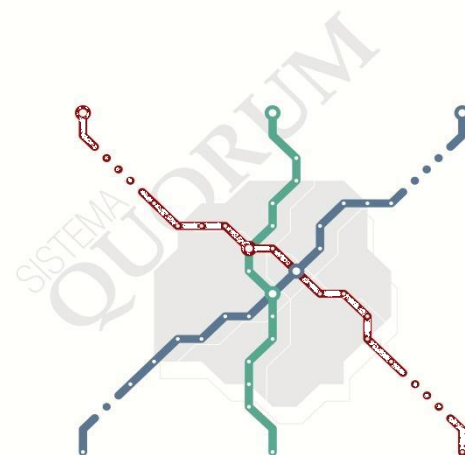
Attività di valutazione e regolarizzazione dei patrimoni. Studio e realizzazione delle iniziative di promozione. Assistenza in tutte le fasi della commercializzazione compresi i rapporti con i conduttori ed acquirenti.



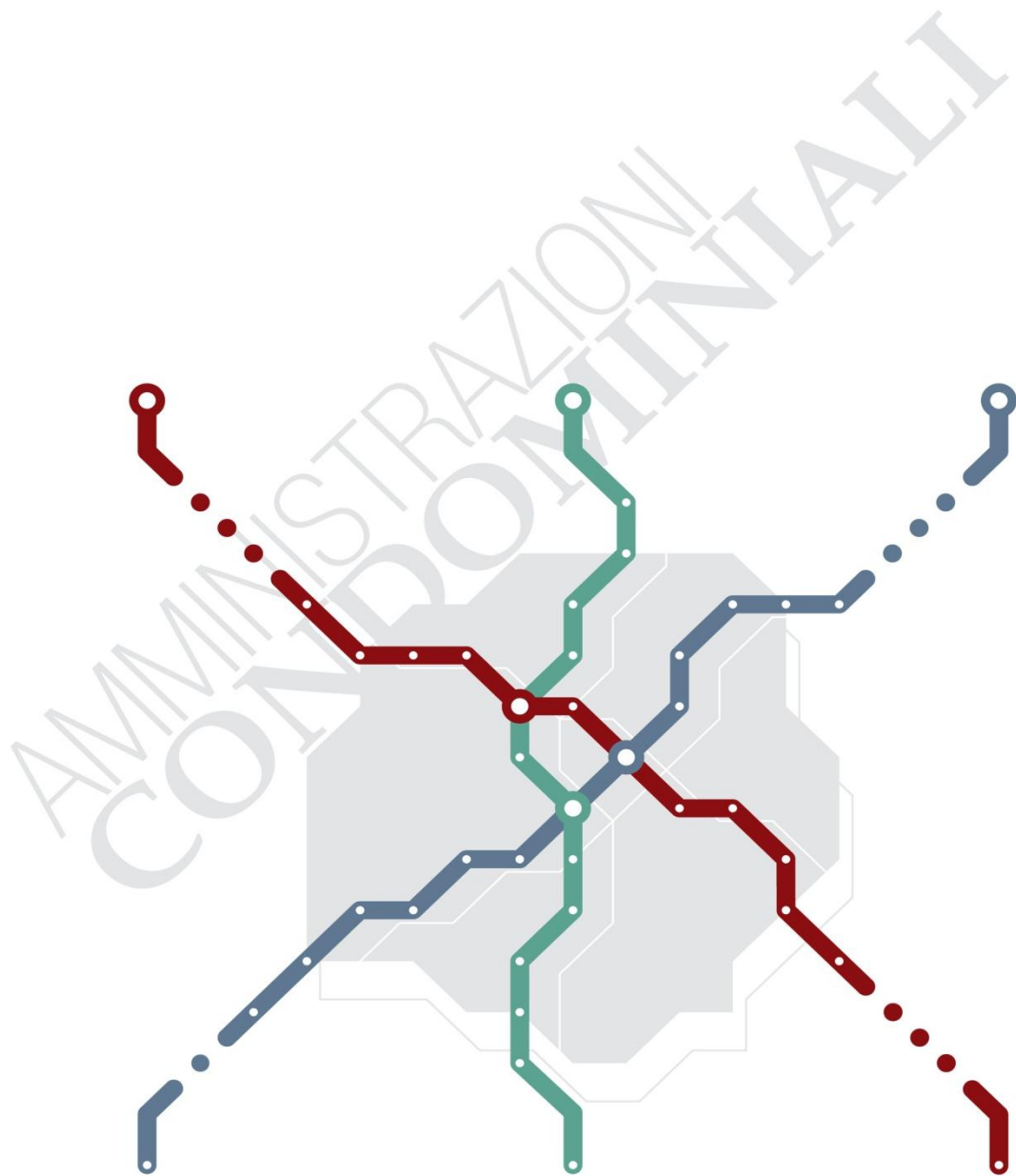
# SERVIZI

## Centrali Termiche

Studio della fattibilità per la trasformazione ed ammodernamento delle centrali e sua attuazione. Gestione tecnico amministrativa e contrattualistica.







L'amministrazione di un condominio è un'attività complessa che richiede dedizione, professionalità specifiche, approccio umano e strutture operative perfettamente organizzate.

Tenuto conto degli adempimenti oggi richiesti dalle vigenti normative, dei costi afferenti la gestione di un immobile e delle responsabilità cui il condomino rimane soggetto, è impensabile che un servizio di amministrazione impeccabile e responsabile, possa essere garantito da professionisti che operano singolarmente o che non possiedano specifica preparazione e garanzie.

## I CLIENTI

La tipologia dei nostri Clienti è rappresentata da Condominii, fabbricati afferenti ad unica proprietà o plurifrazionati, Supercondomini, Complessi residenziali, Patrimoni immobiliari di proprietà privata. Gestiamo grandi centrali di riscaldamento. Siamo consulenti dei più importanti investitori immobiliari italiani e stranieri.

## LE GARANZIE

Disponiamo di adeguate coperture assicurative per rischi professionali oltre che di concrete garanzie reali personali, patrimoniali e bancarie.





# ATTIVITA'

## AREA AMMINISTRATIVA.

*Ovvero: l'assunzione della responsabilità di tutta la gestione amministrativa*

Ogni Condominio dispone del suo conto corrente. La nostra contabilità è quotidianamente aggiornata. I bilanci sono redatti in forma chiara e corredati con i giustificativi di spesa. Tutta la documentazione è sempre a disposizione dei Condomini. Siamo dotati di specifici software gestionali di nostra proprietà.



## AREA TECNICA.

*Ovvero: l'assunzione della responsabilità della gestione e del controllo tecnico manutentivo e fornitura dei servizi*

Il nostro ufficio tecnico gestisce e controlla tutta l'attività manutentiva, la progettazione, la direzione lavori. Ha il compito di monitorare costantemente ogni fabbricato e conseguentemente di attuare un attento sistema di manutenzione programmata.

Disponiamo di squadre di pronto intervento attive 24 ore su 24 costituite da imprese artigiane.

Per i grandi interventi ci avvaliamo di imprese edili selezionate e collaudate nel tempo.

Gestione completa dei sinistri assicurativi. Controllo degli adeguamenti normativi.





## **AREA LEGALE.**

*Ovvero: il corretto indirizzo giuridico  
di tutte le attività condominiali*

L'attività dell'amministratore si avvale  
della costante consulenza del legale  
interno allo Studio.



## **PRESENZA NEI CONDOMINII.**

*Ovvero: la gestione del controllo diretto*

Settimanalmente, a giorni fissi, garantiamo la presenza nel condominio di un nostro responsabile. Il suo compito è quello di verificare il buon andamento delle attività in corso, ascoltare i Consiglieri e quanti Condomini necessitano di interventi o semplicemente di informazioni. Controllare l'operato del personale impiegato.

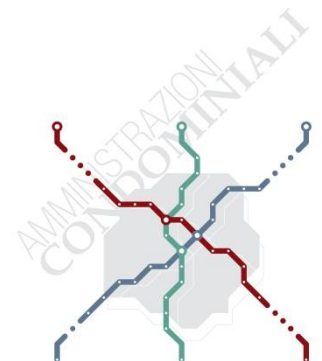
La presenza è inoltre garantita sempre in caso di emergenze ed a semplice richiesta del Condomino.

Nei giorni festivi e vacanze è sempre attivo un nostro numero di reperibilità.



## MOROSITA'

L'Assemblea concorda con l'amministratore le modalità con le quali saranno gestite le eventuali morosità o ritardi di pagamento. La prassi del nostro Studio prevede, tenuto conto dell'entità degli importi in sospeso, sollecito a 30 giorni, lettera del legale a 60, decreto ingiuntivo a 90. Il tutto a spese del Condomino moroso.



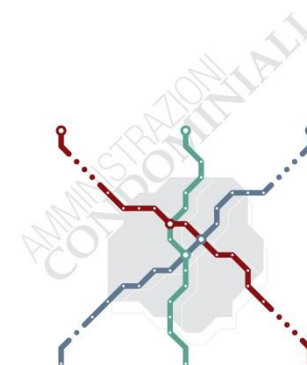
# I NUOVI CONDOMINII

Quando riceviamo un nuovo Condominio, provvediamo preventivamente alle seguenti verifiche:

La prima consiste nel ricevere la consegna da parte del precedente amministratore di tutta la documentazione condominiale e nel successivo controllo contabile e formale di quanto ricevuto. Anche con l'ausilio dei Consiglieri, ove disponibili, viene effettuata la verifica di tutti i contratti in essere (fornitura, manutenzione ecc) per verificarne l'aggiornamento, convenienza economica, unitamente alla scelta dei fornitori più idonei e graditi al Condominio.

La seconda verifica consiste nel controllo tecnico del fabbricato, che comprende la verifica a vista dello stato dell'immobile, eventuali interventi in corso, adeguamento normativo degli impianti comuni, conformità vigenti normative (sicurezza-amianto-centrale-impianto elettrico ecc.).

In particolare, per quanto attiene la gestione del riscaldamento, verrà verificata la regolarità dell'impianto e suo rendimento, certificazioni di legge (CPI), tenuto conto di eventuali problemi o lamentele da parte dei singoli Condomini.





# RAPPORTI CON I CONSIGLIERI DEL CONDOMINIO

Auspichiamo la nomina dei Consiglieri con i quali consultarsi in merito ad argomenti di interesse collettivo, per garantire informazioni inerenti la contabilità, andamento incassi, spese impreviste, imprese fornitrici, gestione appalti ed in generale quanto necessario per il buon andamento del fabbricato e dei rapporti tra i Condomini.

Il tutto tenuto conto della normativa sulla privacy.

Infine, siamo perfettamente organizzati e collaudati, pronti a ricevere, se lo desideraste, anche l'amministrazione del Vostro Condominio.

Il nostro atteggiamento fortemente propositivo ci consentirà nel prosieguo di conoscerci meglio e di essere fattivamente a Vostra completa disposizione.

