

1. Devi raccogliere tre preventivi per il rifacimento di una centrale idrica ormai obsoleta; la centrale idrica è composta dall'autoclave, - con un serbatoio di prima raccolta da 2000 lt -, da un addolcitore con il proprio tino e dall'albero contatori divisionali.
Come organizzi le richieste alle tre aziende che scegli di interpellare, affinché nell'offerta che andranno a formulare non trascurino nessun elemento necessario, in modo che i Condomini deliberino a chi appaltare l'opera senza sorprese "extra" di tipo economico e di funzionamento ?
2. Telefona un Condomino estremamente aggressivo ed arrabbiato perché, dice, da oltre un mese sta aspettando l'imbianchino per tinteggiare il soffitto dai residui di una perdita del Condomino del piano di sopra e, sbraita: **“..l'Amministratore come al solito non fa nulla...”**
 - a) Non hai seguito tu la posizione ma il tuo collega che ora si trova fuori studio per un sopralluogo;
 - b) Hai seguito direttamente tu la posizione e preso accordi con l'Imbianchino e l'Assicurazione;Come ti poni e quale risposta fornisci nel caso a) e nel caso b) ?
3. Arriva la fattura di un lattoniere che ha effettuato la riparazione di una guaina in copertura che risulta più alta del preventivo che lo stesso lattoniere aveva formulato; verifici la corrispondenza intercorsa ed i termini dell'incarico conferitogli e non trovi nessuna comunicazione che preannunci questo aumento di spesa.
Come ti poni con il fornitore, sapendo peraltro che si tratta di un fornitore storico e che fino a quel momento si è sempre dimostrato corretto ed affidabile ?
4. I Condomini temono che l'Assicurazione "GLOBALE FABBRICATI" abbia massimali inadeguati e ti chiedono di controllare per loro tranquillità.
Come procedi e quali elementi raccogli per l'analisi ?
5. Chiama un Condomino in preda al panico perché dal soffitto del suo bagno, improvvisamente, ha iniziato a gocciolare acqua in modo copioso e si sta allargando rapidamente una grossa macchia.
Come valuti di intervenire e come rassicuri il Condomino che al telefono risulta agitatissimo ?
6. Chiama un Condomino arrabbiatissimo perché il suo vicino fa sempre rumore impedendogli di dormire;
pretende che l'Amministratore faccia immediatamente "qualcosa" senza fare il suo nome perché teme ritorsioni.
Come valuti di gestire questa richiesta e cosa chiedi al Condomino, esasperato, che al telefono pretende la soluzione del problema ?
7. Dopo un sinistro che ha coinvolto due Condomini, - il classico caso del tubo rotto che bagna l'appartamento sottostante e classificabile nella categoria "acqua condotta / ricerca e ripristino" -, arriva dal liquidatore dell'assicurazione una proposta di € 1.200 a fronte di una richiesta di € 1.600.
Quali elementi valuti prima di decidere se accettare o meno la proposta del liquidatore, ovvero una volta esaminati come ti attivi per l'accettazione o il rifiuto della proposta ?
8. Sapendo che all'ordine del giorno dell'Assemblea Condominiale c'è la sostituzione di una fossa biologica, un Condomino porta in Assemblea un preventivo di un suo "amico" muratore (senza preavvertire l'Amministratore) per sostituire la medesima fossa biologica;
il preventivo viene esposto " a corpo" in € 2.800 + IVA, mentre il preventivo presentato dall'Amministratore, - formulato dall'impresa che da anni effettua con soddisfazione le manutenzioni al Condomino -, risulta esposto in modo analitico e molto più alto: pari ad € 3.500 + IVA.

Come gestisci le perplessità dell'Assemblea che, colta di sorpresa, avanza ?

Che domande poni al Condomino, protagonista di questa iniziativa, che sta "gongolando" per aver messo in difficoltà l'Amministratore davanti ai Condomini perché ***lui si che sa come si fa a far risparmiare i Condomini ?***

9. Occorre organizzare un sopralluogo presso un Condominio utile a risolvere un grave ed esteso problema di infiltrazioni d'acqua che riguardano un piano interrato in cui si trovano 15 autorimesse e cantine;
le infiltrazioni afferiscono sia parti comuni, - corsie di manovra, centrale idrica...-, che parti private, - autorimesse e cantine -.
Occorre dunque accertare a "**cosa**" siano dovute, "**come**" procedere per risolvere il vizio e "**quanto**" costa, ovvero di "**chi**" sia la responsabilità visto che il fabbricato è recente, essendo trascorsi solo otto anni dalla dichiarazione di agibilità.
Quali elementi servono per organizzare questo sopralluogo, come lo organizzi e chi inviti allo stesso affinché i Condomini non imputino all'Amministratore di non aver tutelato a sufficienza il Condominio ?
10. I Condomini lamentano incertezze su come gestire la manutenzione alla copertura inclinata che perde, vista la presenza di numerose canne fumarie delle singole caldaie, delle canne di esalazione delle cucine e delle canne di ventilazione dei bagni;
i Condomini sollecitano l'Amministratore a "darsi da fare" affinché dica loro come procedere visto che le ditte interpellate da alcuni di loro non sono state univoche nell'indirizzarli sia su "**cosa**" fare, sia su "**come**" farlo, anche perché adesso con i benefici fiscali che ci sono occorre non perdere l'opportunità.
Quali elementi occorre mettere insieme per analizzare l'intervento e per attuarlo poi, indicando ai Condomini quali saranno le rate di loro competenze e quali i benefici fiscali spettanti ?