





## MILANO CENTRO

---

Via Verziere 11  
20122 Milano  
[milano@gestionicitarella.com](mailto:milano@gestionicitarella.com)



## MILANO TRE CITY

---

Via S. D'Acquisto 8  
20080 Basiglio (MI)  
[milano3@gestionicitarella.com](mailto:milano3@gestionicitarella.com)



## MONZA CENTRO

---

Via Lecco 24  
20900 Monza (MB)  
[monza@gestionicitarella.com](mailto:monza@gestionicitarella.com)



## POS TECNICO

---

Via Ettore Ponti 12  
20143 Milano  
[serviceap@yahoo.it](mailto:serviceap@yahoo.it)





## PROFESSIONALITÀ E TRASPARENZA

Da 25 anni al servizio dei migliori stabili di Milano

<b>CHI SIAMO</b>	<b>4</b>	<b>CONSULENZA IMMOBILIARE</b>	<b>10</b>
<b>PRONTO INTERVENTO</b>	<b>5</b>	<b>GRANDI LAVORI</b>	<b>11</b>
<b>SERVIZI IN CONDOMINIO</b>	<b>6</b>	<b>SERVIZI ONLINE</b>	<b>12</b>
<b>GESTIONE STABILI</b>	<b>8</b>	<b>APP PER CONDOMINI</b>	<b>14</b>



# CHI SIAMO

## LA STORIA

Da venticinque anni, il Dr. Citarella gestisce tradizionali condomini, supercondomini - taluni dotati di considerevoli giardini e parchi - complessi residenziali, commerciali ed industriali, con estese aree adibite a parcheggio e boxes interrati, nonché edifici di singola proprietà.

L'esperienza gestionale maturata nel tempo ci ha condotto ad organizzare e pianificare tutti i servizi tecnico-gestionali integrati di cui necessitano i moderni Complessi Edilizi.

## L'ORGANIZZAZIONE

Lo Staff GESTIONI CITARELLA si compone di quattordici collaboratori, coordinati da tre "Staff Managers" territoriali, da un Architetto e due Geometri, specializzati anche nelle problematiche di cantiere e di adeguamento alle vigenti normative in materia di Prevenzione Incendi e Coordinamento della Sicurezza.

Per eventuali emergenze e verifiche in luogo, inerenti gli adeguamenti normativi, collaboriamo, da oltre dieci anni, con alcune imprese di comprovata esperienza e con tecnici che garantiscono la massima disponibilità e professionalità, nonché l'indispensabile capacità di intervenire urgentemente con mezzi in linea con le più avanzate tecnologie e mano d'opera altamente qualificata e costantemente aggiornata.



# PRONTO INTERVENTO

## COS'È

GESTIONI CITARELLA ha sviluppato ed attivato un nuovo efficiente servizio di pronto intervento per la risoluzione dei danni in condominio e in appartamento. Grazie ad una estesa, diretta, reperibilità dell'Amministratore e degli Staff Managers, per 365 giorni l'anno, condomini a clienti potranno richiedere un'assistenza completa per le seguenti aree di intervento, evitando la estenuante trafila di "asettici" call center:

- Impianti Elettrici
- Impianti Idraulici
- Impianti Termici e di Condizionamento
- Opere Murarie
- Opere da Fabbro
- Trasporti e logistica
- Pulizie e facchinaggio

In caso di necessità, basterà chiamare i numeri di emergenza e reperibilità e in automatico verranno attivati i fornitori di riferimento per una risoluzione rapida del problema, con un monitoraggio costante dello stato di avanzamento dei lavori. Tutto questo in un'ottica di qualità, economicità e velocità del servizio.

## VANTAGGI

- Assistenza 24 ore su 24, 7 giorni su 7, 365 giorni all'anno.
- Possibilità di richiedere l'intervento direttamente da parte dal condòmino/inquilino.
- Garanzia sull'esito dell'intervento.
- Qualità e tempistiche dell'intervento svolto.
- Reperibilità diretta dell'Amministratore e dello Staff, con risposte efficienti, precise e veloci.



# SERVIZI IN CONDOMINIO

## AMMINISTRAZIONE STABILI

---

GESTIONI CITARELLA prevede la massima flessibilità e disponibilità nei confronti della Clientela ed ogni Staff Manager, per le proprie competenze, è in grado, quindi, di conferire risposte adeguate alle varie richieste, nell'arco della stessa giornata, coordinandosi con l'amministratore, tecnici ed imprese convenzionate.

Poiché il condominio si profila sempre più come un'Azienda è doveroso che, come tale, venga gestito managerialmente. Si ritiene, pertanto, doveroso e primario compito predisporre, una "fotografia" dello stato generale del fabbricato e dei luoghi, alla quale deve necessariamente seguire una programmazione degli eventuali interventi, stabilita sulla base delle priorità e degli adeguamenti normativi di legge.

## ASSISTENZA

---

Per poter fornire alla clientela non solo quanto ormai doveroso ed indispensabile, ma anche nella piena consapevolezza che le situazioni di comprovata emergenza, negli stabili, si verificano, in maggior percentuale, proprio nelle ore notturne, nei week-end e, spesso, durante i vari ponti festivi e nel mese di Agosto, GESTIONI CITARELLA ha studiato un servizio personalizzato e profilato sulle esigenze di ciascun cliente per poter offrire una disponibilità ed una reperibilità 365 giorni su 365, in modo da poter somministrare una assistenza continuativa ed ininterrotta che, di fatto, consente ad ogni nostro condomino di rivolgersi direttamente a noi, per qualsiasi urgenza ed in qualsiasi orario.

## CONSULENZA LEGALE

---

Nasce dall'esigenza di rendere primario obiettivo la necessità che, moralmente, Amministratori, Consiglieri e Consulenti Legali garantiscano non solo il semplice doveroso rispetto delle Regole, ma contribuiscano anche, attivamente, a “gettare” quelle indispensabili fondamenta di trasparenza e serena convivialità che costituiscono il reale presupposto per duraturi, sereni, rapporti di buon vicinato; per tali ragioni di logica e buonsenso, GESTIONI CITARELLA è convenzionata, a costi concorrenziali, con diversi studi legali, esperti di diritto condominiale ed in materia di affittanze. Arbitrato e Mediazione sono strumenti che prediligiamo per evitare, laddove possibile, i pesanti costi e le annose lungaggini delle tradizionali procedure giudiziali.

## FINANZIAMENTI

---

Per le ristrutturazioni di notevole entità e per finanziare gli oneri dei singoli, anche rispetto all'approvazione assembleare di considerevoli opere straordinarie, inerenti Beni e Parti Comuni, collaboriamo da anni con primari Istituti di Credito che, grazie a consulenti, specificatamente formati in materia, sono in grado di plasmare un'offerta variegata, volta a soddisfare sia le esigenze di singoli condòmini sia di interi Complessi Residenziali.

## PIANIFICAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE BUDGET CONDOMINIALI

---

Grazie a GESTIONI CITARELLA è possibile operare, fin da subito, una mirata “spending review” attraverso un significativo e congruo esame e ridimensionamento delle voci di spesa tradizionali, forse più rilevanti (portierato, riscaldamento, pulizie, ascensori, giardinaggio e assicurazione), con una generale immediata “contrazione” del budget preventivo dal 15% fin anche al 30% rispetto all'andamento “storico” del bilancio ordinario annuale.

## SICUREZZA NELLO STABILE

---

Per la protezione delle Parti Comuni GESTIONI CITARELLA è in grado di elaborare, a seguito di preliminari ed accurati studi logistici, appositi progetti di protezione e messa in sicurezza dello stabile che vanno dal presidio fisso mediante operatori non armati, alla progettazione e realizzazione di moderni impianti di videosorveglianza, remotizzabili (tramite linea ADSL) con la Centrale Operativa dell'istituto di Guardiania prescelto, anche per un servizio di videoronde ispettive e video-controllo permanente, che prevede intervento di pattuglie, a seguito di criticità ravvisate o allarmi ricevuti.



# GESTIONE STABILI

## ASSET MANAGEMENT

Si tratta di una valutazione preventiva e strategica degli edifici e delle attrezzature tecnologiche asservite. GESTIONI CITARELLA opera con il preciso obiettivo di valorizzare ed ottimizzare i beni immobiliari, anche mediante studi di fattibilità, riconversione e programmata ristrutturazione.

## BUILDING MANAGEMENT

Con preciso riferimento allo studio preliminare ed alla pianificazione dei costi di manutenzione, velocità di intervento, efficienza e funzionamento dei servizi (indirizzati, sempre più, verso una vera e propria global assistance, con centri di costo realmente concorrenziali, in quanto spesso frutto di convenzioni raggiunte, a seguito di maturato e consolidato esteso potere commerciale e, quindi, contrattuale). Offerte comparative tra primarie ditte nei vari settori indirizzano la clientela a scelte logiche e intuitive, proprio a seguito di una schematica omogeneità di presentazione di preventivi e condizioni tecnico-economiche, elaborate e proposte da parte di GESTIONI CITARELLA.



## ENERGY MANAGEMENT

---

I continui, costanti, aumenti (talvolta esponenziali) dei costi energetici e dei vari combustibili (dal gasolio al gas metano) e dell'acqua stessa, suggeriscono di attuare una preventiva valutazione del rendimento e dei consumi degli Enti Condominiali o Comprensoriali, con il preciso obiettivo di studiare ed ottimizzare una corretta gestione delle Comunioni Tecnologiche dal semplice riscaldamento, alla produzione di acqua calda sanitaria, fino all'erogazione di un adeguato e bilanciato servizio di condizionamento, in conformità alle vigenti normative e con l'obiettivo di una costante riduzione delle emissioni, nel virtuoso rispetto dell'ambiente e, quindi, di una indispensabile "linea verde ecologica".

## FACILITY MANAGEMENT

---

Si tratta della reale capacità di ottimizzare la conduzione e personalizzazione dei servizi manutentivi, di problem solving e tradizionali (verde, pulizie, guardiania, accoglienza, security, condizionamento e riscaldamento) con valutazione e costante monitoraggio delle reali esigenze degli utenti, nel rispetto dei budget originariamente predefiniti e con l'obiettivo di una costante revisione e comparazione dei "centri di costo", nell'alveo di un necessario, progressivo, "contingentamento generale delle spese".

## PROPERTY MANAGEMENT

---

Intesa come gestione manageriale delle funzioni di natura tecnico-amministrativa-commerciale, finalizzate al conseguimento di redditi periodici da un edificio o da un patrimonio immobiliare.



# CONSULENZA IMMOBILIARE

## GESTIONE AFFITTI

Di rilevante importanza, tra i servizi offerti da GESTIONI CITARELLA, risulta la gestione degli affitti, connessa all'amministrazione delle proprietà e conduzione dei patrimoni immobiliari in generale che, in termini riassuntivi, si esplica nella redazione di mirati, dettagliati e personalizzati contratti di locazione e nel sistematico controllo di scadenze, incassi ed adeguamenti Istat, nonché per quanto più specificatamente attiene gli aggiornamenti di carattere normativo e giurisprudenziale in materia.

## COMPRAVENDITA

Raccogliendo le ripetute richieste ricevute in questi anni, GESTIONI CITARELLA ha sviluppato validi contatti e collaborazioni con consolidate realtà del mercato immobiliare milanese, capaci di occuparsi dei veri bisogni del cliente nel momento in cui dovesse decidere, non solo di comperare o vendere un'immobile, ma anche per una valutazione complessiva del proprio patrimonio immobiliare, nell'ottica - ad esempio - di un progetto di valorizzazione e/o di scadenzata riqualificazione.

I nostri collaboratori, professionisti seri e motivati, sono dotati di quella indispensabile "sensibilità" per recepire, a pieno, le reali necessità dell'interlocutore, anche da un punto di vista finanziario, in un'ottica di strategia e pianificazione degli investimenti nell'arco di un medio/lungo periodo di tempo.



# GRANDI LAVORI

---

Per gli interventi di notevole entità e di particolare complessità nello specifico ambito del Condominio (quali il rifacimento delle facciate, dei tetti, delle terrazze, adeguamento delle reti fognarie nonché le opere volte al superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento rispetto alle inderogabili normative di Sicurezza e Prevenzione Incendi), GESTIONI CITARELLA ha strutturato un rapporto di collaborazione, in via continuativa, con primari Studi Professionali e di Progettazione, proprio al fine di riuscire a gestire non solo le complesse dinamiche della formazione ed esplicitazione della volontà assembleare, ma anche per seguire, controllare e “monitorare” agevolmente, le delicate relazioni che, inevitabilmente, finiscono con l'intercorrere tra Committente ed Appaltatrice, soprattutto nella fase realizzativa delle Opere.

Teniamo a sottolineare come i Professionisti che collaborano con la nostra Organizzazione sono sempre a disposizione per consulenze private, pratiche edilizie, catastali, nonché per la predisposizione (o riparametrazione) delle “tabelle millesimali”, sovente fonte di malcontento a seguito di errate valutazioni originarie e conseguente successivo frazionamento del fabbricato in Condominio, attraverso gli Atti Pubblici di Compravendita. I risultati, già conseguiti presso alcuni Comprensori e l'approvazione di specifiche Tabelle Gestionali (maggioranza semplice richiesta di 501/1000) sono tangibili risultati dell'esperienza maturata nel settore da parte di GESTIONI CITARELLA.



# SERVIZI ONLINE

---

GESTIONI CITARELLA, da sempre un passo avanti rispetto agli altri Studi del settore, ha ampliato la propria gamma di servizi, abbracciando anche il mondo “online”, nell’ottica di quella reperibilità “estesa” e continuativa che è diventata non solo obiettivo primario, ma anche e soprattutto concreto valore aggiunto e caratteristico vero “marchio di fabbrica”.



## ARCHIVIO DIGITALE

---

GESTIONI CITARELLA si è dotato di una soluzione enterprise per l’archiviazione digitale di tutti i documenti del condominio, mediante l’utilizzo di un sistema professionale di digitalizzazione. L’Archivio digitale utilizza una tecnologia cloud con annesso sistema di back-up e disaster recovery.

GESTIONI CITARELLA, in un’ottica di trasparenza e ottemperanza al decreto 220 del 2012, offre ai propri condomini una bacheca condominiale online, accessibile da qualsiasi pc, tablet o smartphone, in cui si può prendere visione, in tempo reale, degli annunci e delle comunicazioni provenienti dalle strutture territoriali (Milano, Monza, Basiglio).

A questi servizi, si aggiunge la possibilità di richiedere l’intervento del fornitore direttamente online da parte dei condomini, monitorando step by step, l’evoluzione della pratica assicurativa ed il complessivo grado di soddisfazione del cliente.



## **FACEBOOK**

---



Attraverso Facebook i condomini possono seguire le pubblicazioni che GESTIONI CITARELLA, effettuerà con cadenza mensile prendendo in considerazione, di volta in volta, una differente tematica legata al condominio e a tutto ciò che ruota intorno al suo mondo.

## **TWITTER**

---



Grazie all'immediatezza ed alla facilità fornita da questo social network è possibile porgere a GESTIONI CITARELLA brevi quesiti di carattere generale sul condominio.

## **LINKEDIN**

---



Canale Professionale in cui GESTIONI CITARELLA ed i suoi fornitori condividono informazioni ed esperienze nell'ambito condominiale e circa le necessità tecniche che richiedono aggiornamenti continuativi, anche a livello normativo.



# APP PER CONDOMINI

---

GESTIONI CITARELLA, in un'ottica di continuo miglioramento del servizio, sta sviluppando tutta una serie di servizi in modalità App, pensati per permettere al condomino di interagire, in tempo reale, con GESTIONI CITARELLA attraverso smartphone e tablet.

Si tratta della concreta, reale, possibilità di usufruire di un'interfaccia semplice, intuitiva e funzionale per accedere a documenti contabili, verificare scadenze, leggere notizie in bacheca, richiedere interventi o formulare specifiche domande agli Staff Managers o all'Amministratore.



GC GESTIONI CITARELLA  
AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI

### **SEDE MILANO CENTRO**

Via Verziere n° 11 - (L.go Augusto)  
20122 Milano (MI)  
Tel. +39 0236504809  
Fax +39 0236504858  
milano@gestionicitarella.com

### **SEDE MILANO TRE CITY**

Via S. D'Acquisto n° 8  
20080 - Basiglio (MI)  
Tel. +39 02.92276928  
Fax +39 02.92276929  
milano3@gestionicitarella.com

### **SEDE MONZA CENTRO**

Via Lecco n° 24  
20900 - Monza (MB)  
Tel. +39 039.368007  
Fax +39 039.8961876  
monza@gestionicitarella.com



**WWW.GESTIONICITARELLA.COM**