



## **Offerta Economica per**

### **Amministrazione di Condominio**

Si riporta di seguito la specifica analitica dei compensi richiesti per la nostra attività di **Amministrazione Condominiale**.

I **compensi totali** annui dipendono dal numero di unità immobiliari presenti nel condominio. Per ciascun compenso totale si esplicita la **ripartizione nelle singole quote** previste per i compiti svolti nel corso dell'attività. Per ciascun compito si riporta la lista delle attività comunemente svolte.

Tutti i prezzi di seguito specificati sono intesi al netto delle seguenti aliquote, da aggiungere al compenso:

- Cassa previdenza : 4%
- Aliquota IVA : 22%

Tutti i prezzi delle prestazioni si intendono indicizzati annualmente in base ai parametri ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'offerta economica è divisa in tre parti:

- ❖ **Compenso per attività di gestione ordinaria**
- ❖ **Compenso per attività di gestione straordinaria**
- ❖ **Compenso per compiti professionali diversi dall'amministrazione**

Sebbene i valori specificati nelle tabelle che seguono siano quelli utilizzati in genere per formulare la nostra offerta economica, si tenga presente che potrebbero subire oscillazioni dovute ad una maggiore o minore complessità nella esecuzione dell'attività, valutata sulla base di situazioni e tipologie condominiali specifiche e/o particolari; pertanto la valutazione precisa del preventivo dovrà essere confermata caso per caso all'atto di formulare la specifica offerta economica.



**Compenso per la gestione ordinaria**

		unità immobiliari														
		dalla 1° alla 20° u.i. (5)					dalla 21° alla 40° u.i. (5)					dalla 41° u.i. in poi (5)				
		Appartamento o studio (1)	Negozi e magazzini	Box auto (2)	Cantine, soffitte (3)	Posti auto (4)	Appartamento o studio (1)	Negozi e magazzini	Box auto (2)	Cantine, soffitte (3)	Posti auto (4)	Appartamento o studio (1)	Negozi e magazzini	Box auto (2)	Cantine, soffitte (3)	Posti auto (4)
	<b>compenso [€/anno]</b>	<b>80</b>	<b>48</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>28,8</b>	<b>21,6</b>	<b>21,6</b>	<b>12</b>
Ripartizione	gestione amministrativa	24,00	14,40	10,80	10,80	6,00	18,00	10,80	8,10	8,10	4,50	14,40	8,64	6,48	6,48	3,60
	gestione della segreteria	4,00	2,40	1,80	1,80	1,00	3,00	1,80	1,35	1,35	0,75	2,40	1,44	1,08	1,08	0,60
	gestione organizzativa e tecnica	16,00	9,60	7,20	7,20	4,00	12,00	7,20	5,40	5,40	3,00	9,60	5,76	4,32	4,32	2,40
	rappresentanza legale del condominio	12,00	7,20	5,40	5,40	3,00	9,00	5,40	4,05	4,05	2,25	7,20	4,32	3,24	3,24	1,80
	gestione fiscale	12,00	7,20	5,40	5,40	3,00	9,00	5,40	4,05	4,05	2,25	7,20	4,32	3,24	3,24	1,80
	attività di revisione finale	12,00	7,20	5,40	5,40	3,00	9,00	5,40	4,05	4,05	2,25	7,20	4,32	3,24	3,24	1,80

(1) comprensivo di eventuale box auto o cantinola o soffitta o posto auto di pertinenza (solo una delle pertinenze)

(2) non di pertinenza di altra unità immobiliare

(3) la cantinola o la soffitta è inclusa nel costo per l'appartamento in caso non sia già incluso un box auto

(4) il posto auto di proprietà esclusiva è incluso nel costo per l'appartamento in caso non sia già inclusa altra pertinenza

(5) allo scopo di calcolare il costo complessivo, nel caso si superino le 20 unità immobiliari, il prezzo per le eccedenti è valutato sulla base dei gruppi di colonne centrali fino alla 40°, poi sulla base dell'ultimo gruppo di colonne per tutte le successive; la priorità nella valutazione va da sinistra verso destra, per esempio 25 unità immobiliari, di cui 15 appartamenti e 10 cantinole saranno valutati come segue: 15 appartamenti + 5 cantinole formano le prime 20 u.i., le restanti 5 cantinole vengono valutate sulla base della fascia di prezzo successiva.

**Compenso per la gestione straordinaria**

Descrizione	compenso
Gestione lavori di manutenzione straordinaria	<b>gratis</b>
Recupero morosità	<b>spese postali</b>
Lettere di richiamo a condòmini, solleciti di pagamento, richieste individuali	<b>spese postali</b>
Suddivisione spese tra proprietario ed inquilino	<b>gratis</b>
Denuncia presso le autorità competenti	<b>gratis</b>
Gestione dei sinistri	<b>gratis</b>
Predisposizione di sito Web condominiale	<b>gratis</b>

**Compenso per eventuali compiti professionali diversi dall'amministrazione**

Descrizione	compenso
Redazione Regolamento di Condominio	<b>da valutare in base alla realtà condominiale</b>
Redazione Tabelle Millesimali	<b>vedi listino a parte</b>

## **Componenti del compenso per la gestione ordinaria**

### **Compenso ordinario per la gestione amministrativa**

- ❖ Gestione della contabilità e registrazione dei movimenti di spesa e di incasso
- ❖ Archivio dei documenti contabili (Art.1130 c.c., punto 8)
- ❖ Redazione del registro di contabilità (Art.1130 c.c., punto 7)
- ❖ Gestione finanziaria - pagamenti, riscossioni, scadenziario, gestione liquidità
- ❖ Attività di condivisione del controllo dell'amministrazione con i consiglieri e/o i revisori

### **Compenso ordinario per la gestione della segreteria**

- ❖ Archivio dei documenti tecnici e della corrispondenza (Art.1130 c.c., punto 8)
- ❖ Gestione del registro di anagrafe condominiale (Art.1130 c.c., punto 6)
- ❖ Cura e conservazione del registro dei verbali di assemblea (Art.1130 c.c., punto 7)
- ❖ Cura e conservazione del registro di nomina e revoca dell'amministratore (Art.1130 c.c., punto 7)

### **Compenso ordinario per la gestione organizzativa e tecnica**

- ❖ Sopralluoghi e gestione dell'attività organizzativa (attività prevista)
- ❖ Attività esterne su chiamata di controllo e di gestione (attività imprevista)
- ❖ Convocazione e partecipazioni di eventuali assemblee (Art.66 disp.att.c.c.) richieste dai condòmini
- ❖ Gestione e organizzazione dell'attività di portineria e dei dipendenti
- ❖ Gestione e organizzazione dell'attività dei fornitori, artigiani e tecnici
- ❖ Gestione e organizzazione dell'attività del consiglio di condominio
- ❖ Gestione della comunicazione interna e dei rapporti con i condòmini (avvisi, telefonate)
- ❖ Gestione della socialità condominiale e del rispetto del regolamento

### **Compenso per la rappresentanza legale del condominio**

- ❖ Rappresentanza legale del condominio (di fronte ai terzi, al fisco e alle autorità pubbliche)

### **Compenso ordinario per la gestione fiscale**

- ❖ Gestione delle ritenute di acconto e dei versamenti F24
- ❖ Predisposizione delle certificazioni a fornitori e professionisti
- ❖ Predisposizione e invio del Mod.770

### **Compenso ordinario per le attività di revisione finale**

- ❖ Predisposizione della bozza di rendiconto consuntivo da approvare
- ❖ Stampe e invio della convocazione di assemblea
- ❖ Partecipazione e conduzione dell'assemblea ordinaria annuale
- ❖ Stampa e consegna del verbale di assemblea e delle rate di versamento approvate

## **Componenti del compenso per le gestioni straordinarie**

### **Gestione dei lavori di manutenzione straordinaria**

- ❖ Gestione assemblee straordinarie, controllo del capitolato, gestione della gara di appalto
- ❖ Controllo del capitolato e gestione della gara di appalto, firma del contratto
- ❖ Gestione contabile ed amministrativa
- ❖ Emissione rate straordinarie
- ❖ Gestione fiscale (recupero detrazione fiscale)

### **Recupero morosità**

- ❖ Gestione rapporti con i morosi fino alla consegna della pratica al legale
- ❖ Predisposizione e invio di ogni raccomandata di sollecito ai morosi

### **Lettere di richiamo a condòmini, solleciti di pagamento, richieste individuali**

- ❖ Spese di scrittura e spedizione per ogni raccomandata singola

### **Suddivisione spese tra proprietario e inquilino**

- ❖ Suddivisione delle spese a carico dei richiedenti (proprietari e inquilini)
- ❖ Suddivisione spese per subentro nuovo proprietario durante la gestione
- ❖ Suddivisione spese per subentro nuovo inquilino durante la gestione

### **Denunce presso le autorità competenti**

- ❖ Denuncia presso le forze dell'ordine (tipo atti vandalici o esposti)

### **Gestione dei sinistri**

- ❖ Apertura sinistro
- ❖ Rapporti con agenzia assicurativa
- ❖ Incasso rimborso e contabilizzazione
- ❖ Apertura e gestione della pratica assicurativa (qualunque sia il valore di risarcimento)

### **Predisposizione di sito Web condominiale**

- ❖ Registrazione condominio in servizio di hosting per la gestione di condòmini
- ❖ Gestione della registrazione dei singoli condòmini
- ❖ Gestione on-line della documentazione condominiale