



Alla c.se att.ne Condominio

Cinisello Balsamo, 08 dicembre 2024

OGGETTO: Offerta per Amministrazione Vs. Complesso Condominiale.

RingraziandoVi anticipatamente per avermi interpellato, con la presente Vi espongo le prestazioni forniteVi dallo studio, con il relativo emolumento amministrativo.

Il sottoscritto **dott. Andrea Domenico Dellegrazie**, Laureato in Giurisprudenza, in possesso di tutti i requisiti personali e professionali richiesti dalla legge con le abilitazioni previste dal D.M. 140 previste dalla L. 4/2013, svolgendo la professione da anni ne ho compreso le responsabilità e gli oneri a 360°, dall'attenzione ai costi del condominio alla puntualità che richiede sotto ogni aspetto il ruolo dell'amministratore che deve essere presente e competente ispirando fiducia ed onestà per garantire ai propri amministrati la maggiore serenità e tranquillità possibile.

Esercitando la professione ho sempre più focalizzato l'impegno che comporta questo ruolo, che richiede di adempiere a molteplici doveri e responsabilità con prontezza e competenza ed a rispondere a tutte quelle esigenze dei condomini tipiche dei Facility manager e Property Manager. Quando mi rendo disponibile per una richiesta, offrendo i miei servizi a voi condomini ho l'obiettivo di raggiungere la soddisfazione dei condomini attraverso le mie skills principali; la disponibilità ad una presenza nella quotidianità nel condominio con sopralluoghi mirati e programmati e per i condomini anche attraverso alle tecnologie di comunicazione per un dialogo continuo e produttivo con voi. Un'attenzione ai costi che non deve mai intaccare la soddisfazione dei condomini nei servizi comuni, solo con al giusto prezzo il condomino può essere veramente soddisfatto, e la trasparenza contabile che rassicuri e sereni i condomini.

Con il mio forte impegno al fare ed al lavorare sono sicuro di poter raggiungere quell'onore professionale del rapporto di reciproca fiducia e soddisfazione con il condominio amministrato che ripaghi tutti gli oneri che competono alla mia professione.

Nella quantificazione della mia offerta troverete i compensi divise dalle casistiche, ovvero prestazioni ordinarie tipiche del c.c. ma con delle aggiunte personalizzate riportate subito sotto, prestazioni ordinaria che possono capitare ma non sono (solitamente) d'avvenimento in ogni gestione ordinaria ed i compensi ordinari riferiti ai privati per specifici servizi alla singola unità/proprietà. Infine nella parte finale troverete quelle rare prestazioni straordinarie di cui però necessità anche la particolare figura tecnica relativa alla prestazione.

Per il condominio così la prestazione ordinaria è composta dalle seguenti voci:

- Assemblea ordinaria d'inizio/fine gestione, escluso l'eventuale costo della sala esterna.
- Apertura od eventuale cambio di C/C intestato al CONDOMINIO, su banca indicata dal Condominio stesso.
- Esecuzione delle delibere assembleari e quanto previsto dall'art. 1130 del C.C..
- Stesura del bilancio preventivo, del bilancio consuntivo e dei relativi riparti.



Professione
esercitata ai sensi di
Legge 14-1-'13 N° 4



Iscrizioni ANACI
Milano n° 19170



Revisore condominiale

Via Brunelleschi, 21
20092
Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 66045230
Mob. 342 5224117
domenico.andrea
@studiodellegrazie.it
www.studiodellegrazie.it



Dott. Domenico Andrea
Dellegrazie d.i.
P.IVA 08807260966

Informativa sulla privacy
su sito di studio

Orari di Apertura:
giorni feriali
15:30 - 18:00

- Verifica delle fatture/giustificativi di spesa con i Sigg. Consiglieri (in ogni modo, le stesse sono sempre a disposizione di tutti i condomini in qualsiasi momento previa richiesta).
- Visite in Condominio per i controlli di routine e tutte le volte che le circostanze lo richiedano. Controllo dei lavori, di rilevante importanza, svolti in Condominio.
- Costante contatto con i Sigg. Consiglieri.
- Riunioni con i Sigg. Consiglieri, ogni volta che le circostanze lo richiedano per la gestione ordinaria o straordinaria.
- Funzioni di Facility management per la miglior fruizione di beni e servizi comuni al prezzo più conveniente possibile. Funzioni di Property management per quanto possibile nei poteri dell'amministratore per la miglior tutela del valore della proprietà (che vuol dire anche controllo al costo della proprietà)
- Le competenze professionali specifiche necessarie sono in continuo aggiornamento grazie ai corsi d'aggiornamento previsti dal D.M. 140 che l'ANACI organizza per l'acquisizione dei crediti professionali e che vengono regolarmente sostenuti dal sottoscritto

COMPENSO ORDINARIO RICHIESTO in deroga alla Legge 220/2012 vengono così suddivisi.

- L'emolumento annuo per l'amministrazione del Vostro complesso di civile abitazione, compreso di un'assemblea ordinaria, **viene fissato in €** (il primo anno l'importo/rateo sarà calcolato sull'effettivo periodo d'amministrazione, con un importo non inferiore 30% dell'importo annuo): **€**
- Rimborso forfettario spese amministrative, telefoniche e varie: **€**
- Espletamento degli adempimenti fiscali: compilazione ed invio **Mod.770: €**
- Gestione ed espletamento adempimenti fiscali: **gestione modelli F24, comprensiva d'invio di CU per ogni fornitore: €**

COMPENSO PER PRESTAZIONI EVENTUALI SE NECESSARIE:

- Emolumento per assemblee straordinarie € 120,00, se richiesta da condomini: **€ 300,00 (escluso l'eventuale costo sala esterna).**
- Rimborso spese documentabili, quali fotocopie **€ 0.20 cad** (stampe per rendiconti annuali, verbali, ecc.), **valori bollati e spese postali saranno addebitati a consumo.**
- Estrapolazione ed invio di documenti o giustificativi di spesa a richiesta dei condomini: **€ 27,00 ora o frazione ora** e per i costi di fotocopia vedi voce precedente
- Estrapolazione documenti se onerosa, al di fuori dell'ordinaria amministrazione, **€ 40,00 ora o frazione ora.**
- Per le opere straordinarie viene calcolato **1-2 % ed in ogni caso da stabilire di volta in volta**, con delibera assembleare sull'importo complessivo deliberato, **con minimo di € 200,00.**
- Per eventuali pratiche legali già in corso, il vaglio e lo studio della stessa il compenso sarà a vacazione con un minimo di **€ 150,00.**
- Per eventuali nuove pratiche legali, Partecipazione udienze in tribunale + vacazione: **€ 60,00 ora o frazione ora.**
- Eventuali incontri con Pubblica amministrazione: **€ 40,00 ora o frazione ora.**
- Eventuali incontri con tecnici e/o fornitori in condominio: **€ 40,00 ora o frazione ora.**



ANACI

Iscrizioni ANACI
Milano n° 19170



Revisore condominiale

Via Brunelleschi, 21
20092
Cinisello Balsamo (MI)

Tel. 02 66045230

Mob. 342 5224117

domenico.andrea
@studiodellegrazie.it

www.studiodellegrazie.it



Dott. Domenico Andrea
Dellegrazie d.i.
P.IVA 08807260966

Informativa sulla privacy
su sito di studio

Orari di Apertura:
giorni feriali
15:30 - 18:00

- Aggiornamento anagrafica condominiale annuale con gestione privacy € **60,00**, relativi oneri a parte
- Eventuali pratiche di detrazione fiscale da concordare in assemblea se parte di opere straordinarie, nel corso di gestione ordinarie € **120,00** presentazione file e € **5,00 cad** per certificazione di detrazione a condomino.
- Espletamento degli adempimenti fiscali SOLO SE NECESSARI (quadro AC) € .

COMPENSO PER PRESTAZIONI EVENTUALI AI PRIVATI

- a. Solleciti di pagamento per condomini morosi: mezzo raccomandata € 30,00 cad ed addebito spese postali, mezzo email € 10,00 cad. nessun valore legale. Predisposizione messa in mora con preparazione documenti € 80,00. Inviati da un legale costo minimo €180,00 escluse iva e c.p.
- b. Servizio condominio on-line da concordare in assemblea visto il variare di servizi e costi in base a grandezza del condominio e servizi richiesti.
- c. Aggiornamento Anagrafica condominiale in caso di cambio di proprietà € **30,00 cad.**
- d. Tutte le prestazioni professionali a carattere personale e tutte quelle non contemplate nella presente offerta saranno quantificati separatamente o se possibile preventivamente concordati. Inoltre, saranno separatamente quantificate le prestazioni inerenti all'assistenza tecnica e legale, recupero di crediti nonché la gestione di pratiche assicurative pari al **5% dell'importo complessivo**. La gestione di pratiche Legali anche stragiudiziali di qualsiasi natura saranno calcolate a vacazione.
- e. Conteggi liberatoria passaggio di proprietà: € **40,00.**

COMPENSO PER PRESTAZIONI STRAORDINARIE E RARE AL CONDOMINIO

1. Revisione contabile degli esercizi precedenti

- a. Per ogni esercizio da revisionare: Nel pieno possesso di tutta la documentazione contabile (fatture, ricevute ed estratti di conto corrente - € **500,00 cad. esercizio più eventuali costi di professionisti esterni necessari.**

2. Regolamento di condominio

- a. Stesura del regolamento condominiale che comprende, oltre alla predisposizione dell'articolato adeguato alle necessità del condominio, l'assemblea necessaria alla sua approvazione, la riproduzione delle copie per ogni unità immobiliare, la relativa fascicolazione e la relazione accompagnatoria. € **400,00** più eventuali professionisti esterni necessari

3. Tabelle millesimali

- a. Stesura delle tabelle millesimali di proprietà e di gestione che necessita oltre che il tecnico la presenza dell'Amministratore, per ogni unità immobiliare: € **100,00, in quanto non può sussistere la circostanza se non per casi estremamente rari.**
- b. Revisione delle tabelle di comproprietà e spese generali per ogni unità immobiliare: € 300,00.
- c. Per ogni altra tabella necessaria per la ripartizione delle spese, relative ai servizi comuni (per ogni unità immobiliare): **Incluso nel punto b)**
- d. Fascicolazione delle tabelle per ogni fascicolo consegnato: **Imputazione diretta del costo copisteria**

Professione
esercitata ai sensi di
Legge 14-1-'13 N° 4



Iscrizioni ANACI
Milano n° 19170



Revisore condominiale

Via Brunelleschi, 21
20092
Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 66045230
Mob. 342 5224117
domenico.andrea
@studiodellegrazie.it
www.studiodellegrazie.it



Dott. Domenico Andrea
Dellegrazie d.i.
P.IVA 08807260966

Informativa sulla privacy
su sito di studio

Orari di Apertura:
giorni feriali
15:30 - 18:00

I condomini potranno usufruire anche dei servizi CAF forniti tramite la piattaforma CAF lavoro e fisco con cui ho un partenariato da più anni.

Tutti i costi sopra esposti od esponenti s'intendono al netto di Iva e del Contributo Previdenziale nella misura stabilita dalla Legge. Tutti i prezzi sopra esposti, salvo diversa pattuizione, saranno soggetti ogni anno a adeguamento ISTAT.

Codesta offerta ha validità 60 giorni.

Lieti del Vostro interessamento, rimaniamo a disposizione per i chiarimenti che reputerete necessari e cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

dott. Andrea Domenico Dellegrazie