

# Soluzione Condominio

**Del Dott. Luciano Russo**

Via Mura dei Francesi, 66

00043 Ciampino (RM)

Tel/Fax: 06/89764646 – 06/83391584

Cell.: 345/6768001

Cell. Coll.: 338/4358310



Spett.le Condominio

Via Angelo Bassini, 9

00047 – Cava dei Selci - Marino (RM)

*Offerta n° 31 del 13/10/2020*

**Oggetto: Proposta d'incarico in qualità di Amministratore.**

Con la presente le affermo la mia più totale volontà a candidarmi come Amministratore dell'immobile sito in località Cava dei Selci - Marino (RM), inviandoVi tutte le dovute informazioni.

In quanto tale colgo l'occasione per informarVi che sono iscritto regolarmente all'ufficio I.V.A. con la denominazione N°683200 "Amministrazioni Condomini e Gestione Beni Immobili" – n° Part. 10797661005. Svolgo l'attività di amministratore in modo professionale ed esclusivo essendo socio dell'A.N.AMML (Associazione Nazionale-europea Amministratori d'Immobili) associazione censita dal C.N.E.L. Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, al n. M297 Professione esercitata ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n. 22 del 26.1.2013), prima associazione di categoria in Europa a vantare l'ottenimento della certificazione UNI ISO EN 9001:2000, avvalendomi inoltre dell'esperienza acquisita nel corso del tempo attraverso la gestione dei condomini che amministro (circa 60 sul territorio di Roma, Ciampino, Morena, S. Maria delle Mole, Marino) e delle conoscenze acquisite in materia legale con il conferimento nella laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", e della collaborazione in materia legale e fiscale di adeguati professionisti. Nello svolgimento della mia attività sarà prestata una doppia polizza assicurativa A.I.G. e Unipol Assicurazioni per la responsabilità civile professionale per un massimale pari ad € 760.000,00. La contabilità verrà eseguita su programmi personalizzati di gestione condominiali.

Oltre a garantirVi serietà e competenza nella mia attività di amministrazione, darò la massima assistenza del mio studio SOLUZIONE CONDOMINIO in tutti i campi riguardante il condominio, con l'assistenza di ditte specializzate nel campo idraulico, automazione, lavori edili, redazione capitoli e computi metrici.

Per la prestazione amministrativa il compenso, totalmente fatturato, sarà pari a € 1.000,00 (Euro Mille/00) annui, oneri fiscali esclusi (4% Inps e 22% I.V.A.) che sarà aggiornato ogni anno in base all'aumento ISTAT. Mentre per la compilazione e l'invio del Modello 770 in via telematica viene richiesto l'importo di € 100,00 (Euro Cento/00) oneri fiscali esclusi e per la redazione e l'invio delle Certificazioni Uniche viene richiesto l'importo di € 10,00 (Dieci/00) oneri fiscali esclusi a certificazione.

Nel compenso sono comprese tutte le mansioni dell'Amministratore iscritte nel Regolamento di Condominio e nel Codice Civile secondo le prescrizioni sancite nella recente Riforma del Condominio approvata con legge. N. 220 del giorno 11/12/2012.

Inoltre si fa presente che nella parcella amministrativa sono previste un'assemblea ordinaria e una straordinaria; le suddette assemblee verranno svolte nei luoghi da Voi indicati. Qualora ci siano assemblee ordinarie e straordinarie deserte per la seconda volta che vengono convocate verrà addebitato il costo di € 30,00 oneri fiscali esclusi ad assemblea; lo stesso importo sarà richiesto dopo la seconda assemblea straordinaria convocata. Per eventuali lavori straordinari verrà richiesta una parcella straordinaria secondo la tipologia del lavoro da eseguire. Tale parcella per importi dei lavori inferiori a € 8.000,00 non verrà richiesto alcun compenso, per importi dei lavori tra € 8.000,00 ed € 15.000,00 il compenso richiesto sarà pari ad € 300,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi, mentre per l'importo dei lavori superiori ad € 15.000,00 verrà applicata una percentuale pari al 3% oneri fiscali e previdenziali esclusi sull'importo dei lavori in base ad alcuni elementi quali la tipologia di lavoro, l'entità del lavoro, le responsabilità da assolvere, gli incontri e i numeri di sopralluoghi da effettuare, pratica per l'o.s.p., pratica per la detrazione fiscale ai fini IRPEF del 50%, pratica per abbattimento barriere architettoniche, ripartizione straordinaria, comunicazione comunale ed a enti preposti. Inoltre per i solleciti di pagamento l'Amministratore esegue la seguente prassi: sollecito di pagamento inviato nella cassetta postale del condomino moroso 1,00 Euro; raccomandata a carico del condomino moroso con addebito delle relative spese e inoltro del decreto ingiuntivo se entro 10 giorni dal ricevimento della raccomandata non si hanno notizie del versamento eseguito.

Per il pagamento delle quote condominiali si rende noto che c'è la possibilità di effettuarlo o tramite un c/c postale o un c/c bancario intestato al Condominio o presso lo studio "Soluzione Condominio" (pagamento in contanti—bancomat—carta di credito) dalle ore 9.00 – 13.00 e dalle ore 15.30 – 19.00 dal lunedì al venerdì. Analogo orario viene osservato per la ricezione delle chiamate ai numeri disponibili ed eventuali richieste che possono pervenire da parte dei condomini; salvo incontro con l'amministratore che potrà essere effettuato previo appuntamento.

Sperando in un Vostro gradito riscontro, e rimanendo a disposizioni per eventuali informazioni per ogni singolo servizio che il mio studio potrà svolgere a Vostro favore, colgo l'occasione per porVi i miei più cordiali saluti.

*N.B. Il presente preventivo ha una validità di 60 gg. dal momento dell'emissione.*







AMM. ARIANNA PALOMBA  
Cell. 340/9793182- E-mail: arianna.pal23@gmail.com  
ANACI iscrizione Naz.le n° 17658

Roma, 14/02/2020  
"CONDOMINIO Via Angelo  
Bassini, 9"  
00047 Cava dei Selci



**OGGETTO: OFFERTA PER L' AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**  
**sito in "CONDOMINIO Via Angelo Bassini, 9" 00047 Cava dei Selci**

Per la gestione del Vs. Condominio ho formulato una offerta professionale ad hoc che segue. La presente offerta sarà valida per 60 gg e la dichiarazione di formale accettazione sarà effettuata a seguito di comunicazione di avvenuta nomina. Per una corretta delibera dovrà essere trascritto a verbale che: "viene nominato Amministratore ARIANNA PALOMBA, alle condizioni di cui all'offerta in data 14/02/2020 che si allega al verbale". Tenuto conto della consistenza del Vs. stabile, ed in relazione alle nuove incombenze e responsabilità introdotte dalla legge 11/12/2012 n. 220 (Riforma del Condominio) il compenso annuo richiesto è il seguente:  
**euro 1500,00 (millecinquecento/00) IVA, oneri fiscali e previdenziali inclusi.**

Per quanto riguarda i miei requisiti segnalo che ho frequentato il corso di formazione in materia di amministrazione condominiale ed ho frequentato per il 2019 il corso di aggiornamento DM140. Dichiaro, inoltre, di essere iscritta all'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) con N° di iscrizione Naz.le 17658 e da anni amministro vari condomini a Roma e dintorni. Mi avvalgo, infatti, della consulenza e della collaborazione di avvocati, commercialisti e tecnici specializzati in materia condominiale. Dichiaro di aver stipulato polizza di assicurazione R.C. Professionale per Amministratori Condominiali ed Immobiliari associati ANACI.

Ritengo il caso far rilevare come fornisco di fatto la reperibilità quotidiana avendo allo scopo predisposto per le urgenze ed emergenze il mio cellulare personale sopra indicato. Su richiesta sarà possibile fissare appuntamenti per colloqui e comunicazioni da parte dei condòmini.

Dispongo di un indirizzo di posta elettronica per garantire comunicazioni immediate e veloci. Con la mia gestione potrete facilmente accertare la tempestività degli interventi, con un competente controllo della corretta esecuzione dei lavori e dell'operato degli artigiani, nonché della sollecita risposta alle richieste di informazioni avanzate dai vari Condòmini.

Contabilmente utilizzo uno specifico programma per le gestioni condominiali, che permette con estrema chiarezza di comprendere ed interpretare i dati riportati, senza venir meno ai principi di bilancio. Inoltre, utilizzo pure regolarmente il sistema "in bank" per il regolare pagamento dei fornitori e per il controllo dei versamenti dal c/c condominiale. Inoltre, per meglio gestire l'amministrazione mi avvalgo della collaborazione del signor Giovanni Ioppolo.

**Mi preme rammentare che, al fine di permettere ai Condòmini di conoscere senza sorprese la spesa totale da sostenere per il compenso dell'amministratore, le prestazioni di cui al compenso citato nello specifico comprendono le competenze ordinarie indicate a seguire.**

**COMPETENZE ORDINARIE** (Prestazioni ordinarie dell'Amministratore condominiale come previste dagli articoli del Codice Civile):

- Ripetizione dell'assemblea ordinaria annuale qualora la stessa sia andata deserta in prima ed in seconda convocazione;
- Assistenza in caso di azioni giudiziarie;
- Rapporti con le compagnie assicurative in caso di sinistri;
- Richieste di preventivi e stesura di relazioni per il perito;
- Esecuzioni delle delibere assembleari in materia ordinaria;
- Rappresentanza in sede legale del condominio (escluso il compenso del legale stesso);
- Inviare almeno 5 giorni antecedenti alla prima convocazione assembleare la seguente documentazione: convocazione, bilanci, preventivi, consuntivi e quant'altro necessario alle delibere;
- Convocazioni assemblee ordinarie;
- Predisposizioni ed invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti (salvo eventuali postali);
- Archiviazione anagrafica dei condòmini e delle tabelle millesimali;
- Riscossione quote condominiali;
- Cura dei rapporti con i fornitori, pubbliche amministrazioni e i dipendenti del condominio;
- Disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi;
- Richieste di colloqui sul posto con i condòmini previo appuntamento;
- Consulenze personalizzate previo appuntamento;
- Visite periodiche all'immobile;
- Conservazione dell'archivio dei documenti per i tempi previsti dalla legge;



- Consultazione di tecnici e legali, richiesta di preventivi ordinari e straordinari, ricerca di fornitori, tenuta dei rapporti con le proprietà attigue sempre inerenti la gestione;
- Passaggio di consegna con il vecchio amministratore e nuova impostazione contabile del condominio;
- Reperibilità garantita in caso di emergenze (nel caso in cui **NON** venga riscontrata l'effettiva criticità dell'emergenza, verrà addebitato al condòmino chiamante l'importo dell'intervento in loco pari ad € 70,00 + iva);
- Compimento di quant'altro previsto dalla legge e dalle vigenti normative in materia ordinaria.
- Stesura di: Sollecito di pagamento, Messa in mora A.R. Corrispondenza epistolare con i fornitori per solleciti di prestazioni d'opera e/o per la richiesta di preventivi di spesa.
- Gestione diretta con il legale di fiducia per la predisposizione di ingiunzione di pagamento in caso di condòmino moroso.

## COMPENSI STRAORDINARI

Premesso che contrattualmente l'Amministratore è tenuto all'Assemblea ordinaria annuale, per tutte le assemblee successive richieste a norma di legge dai condòmini e per tutte le riunioni del Consiglio del Condominio richieste dai condòmini eletti, è previsto il seguente compenso pattuito tra le parti:

1. Per assemblee straordinarie aggiuntive Euro 70,00 + iva;
2. Eventuale revisione contabile consuntivi precedenti qualora esista giusta causa e che la richiesta di revisione contabile dei consuntivi precedenti sia deliberata in assemblea, all'amministratore viene riconosciuto un compenso pari € 200, 00 + iva delle sue competenze professionali o di quelle dell'amministratore uscente e questo per ogni esercizio da revisionare.
3. Invio e compilazione modello 770 + C.U. [200,00 euro comprensivo di iva] e modello a/c revisionato dal revisore contabile.
4. Compenso proporzionale per eventuali lavori straordinari pari al 2,50% sull'importo dei lavori al netto di IVA a consuntivo, approvati dall'assemblea condominiale per i quali è necessaria a richiesta di particolari preventivi, stipula di contratti, esplicazione delle varie competenze amministrative, liquidazione dei lavori, ecc.
5. Spese postali, copisteria, fotocopie, marche da bollo (come da pezze giustificative);
6. Spese per le pratiche di ricerca dei dati anagrafici e catastali (in caso di mancata presentazione da parte del condòmino) presso gli uffici competenti pari ad € 40 + iva/a richiesta che verranno addebitate al condòmino inadempiente;
7. Spese postali (escluse), spese amministrative (€ 7/invio) per invio di solleciti di pagamento che verranno addebitate al condòmino moroso (salvo diversamente espresso nel regolamento condominiale);
8. Per assemblee ordinarie e straordinarie con durata superiore alle 2 ore e 30 minuti verrà addebitato un costo pari a € 10,00 + oneri di legge per ogni ora o frazione di essa;
9. Reperibilità giorni festivi € 20/mese + oneri di legge.
10. Compenso per partecipare ad eventuali mediazioni: € 50,00 + spese vive per ogni vacanza.

Non è incluso il costo di eventuale polizza aggiuntiva, della casella pec e del sito internet nell'ipotesi in cui il Condominio – in applicazione degli artt. 1129 3 co. e 71 ter d.a.c.c.- li deliberi.

## EVENTUALE INTERRUZIONE DELL'INCARICO

Comunico che, in caso di dimissioni, mancata conferma o revoca per inadempienza dell'art.1130 del Codice Civile, all'amministratore spetterà il rimborso delle spese sostenute e le competenze in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino il giorno del passaggio delle consegne.

**Per quanto non previsto dal suddetto preventivo d'amministrazione condominiale nulla sarà dovuto.**

Quanto sopra proposto ed ogni altra attività riferita allo svolgimento dell'incarico sarà inserita in apposito contratto di amministrazione condominiale che dovrà essere approvato dall'Assemblea, quanto non in esso riportato **NON** sarà da me esigibile.

Dichiaro e mi impegno affinché eventuali variazioni di offerta dovranno essere valutate in sede di Assemblea annuale ed in caso di accettazione dovranno essere inserite in un nuovo contratto di amministrazione, avente decorrenza dalla data della assemblea e del quale le seguenti dichiarazioni risulteranno parte integrante.

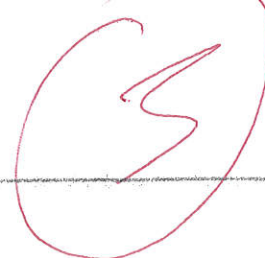
Il sottoscritto dichiara infine di essere consapevole che, in caso di inadempimento parziale o totale agli impegni che precedono, il **"CONDOMINIO Via Angelo Bassini , 9" 00047 Cava dei Selci** ne chiederà la revoca. Le dichiarazioni dovranno essere rilasciate ai sensi del D.P.R.445/2000 e s.m. ed i. Consapevole delle responsabilità civili e penali in caso di falso. Il **"CONDOMINIO Via Angelo Bassini , 9" 00047 Cava dei Selci** avrà la facoltà di verificare le documentazioni presentate. I dati da me raccolti saranno trattati con l'ausilio di mezzi informatici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza e potranno essere oggetto di comunicazione e diffusione secondo la normativa in materia condominiale ai sensi degli Art.7-13 del D.Lgs. 196/2003.

Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e successive modificazioni e integrazioni.

Arianna Palomba







L'importo indicato è comprensivo dei costi per :

- *assemblee straordinarie*
- *pratiche inerenti alle morosità dei condomini*
- *per i rimborsi telefonici*

NON saranno aggiunte ulteriori spese che generalmente vengono conteggiate a parte nel bilancio consuntivo aggravando notevolmente i costi per il condominio.

Nel compenso annuale non sono comprese le seguenti voci:

Compenso per le gestioni lavori straordinari 2% sull'importo della gestione  
(per gestioni straordinarie e non per piccole manutenzioni)

Elaborazione annuale modello 770 ed invio telematico	€ 140,00 compresi oneri fiscali
Elaborazione annuale Certificazione unica	€ 100,00 compresi oneri fiscali

Nell'ambito della mia amministrazione potrà essere facilmente accertata la reperibilità per ogni eventuale necessità, la tempestività degli interventi, nonché della sollecita risposta alle richieste di informazioni avanzate dai vari condomini.

L'Amministratore  
Dr.ssa Alessandra Valentini



