

STUDIO LEGALE BERTI

Bologna, 22 maggio 2025

Spett.le
CONDOMINIO S.GIULIANO
VIA FERRARA, 2-40
40139 BOLOGNA BO

Gent.mi Sig.ri Condomini,

facendo seguito alla Vostra gradita richiesta, di seguito indico la proposta per l'amministrazione del Vs. condominio, composto da 173 fra unità abitative e spazi comuni.

Il mio studio si occupa di amministrazioni condominiali e patrimoni immobiliari dal 1985 avvalendosi di tutte le figure necessarie alla gestione di uno stabile quali contabile e revisore dei conti e professionisti collaboratori per la soluzione di ogni problematica di natura tecnica o legale che dovesse insorgere durante l'esercizio.

A tal fine, per opportuna trasparenza amministrativa, la scelta dei fornitori e delle ditte di intervento e manutenzione degli impianti in regola con tutte le normative vigenti in materia, verrà concordata con i condomini in assemblea.

La gestione contabile avviene tramite moderni programmi gestionali, con conduzione dell'obbligatorio conto corrente intestato al condominio, per mezzo di home banking.

Se richiesto dall'assemblea il condominio accederà al sito internet www.miocondominio.eu (il cui accesso sarà gratuito, ma che prevede costi di gestione di seguito indicati) dove l'amministrazione provvederà a pubblicare tutta la documentazione condominiale come a titolo di esempio: contratti assicurativi, pulizia scale, ascensore, tabelle millesimali, regolamenti, documentazione tecnica amministrativa nonché il rendiconto, il riparto del consuntivo ed il preventivo delle relative gestioni.

Tali documenti possono essere consultati e/o stampati da tutti i condomini attraverso consegna di apposita password ed user.

A maggior sicurezza ed affidabilità del condominio, siamo assicurati con polizza Reale Mutua per la responsabilità civile ed il titolare dello studio garantisce massima professionalità essendo iscritto all'albo degli Avvocati di Bologna al n. 3851 dal 1997 ed avendo in precedenza operato come amministratore in qualità di Geometra abilitato alla professione.

Lo studio osserva i seguenti orari mattina 9-13 pomeriggio 15,30-19 e viene garantita la reperibilità per urgenze al 335.5936181.

OFFERTA PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE: Compenso annuale per prestazioni ordinarie di seguito elencate € 6.300,00 (seimilatrecento/00) + C.A.P. 4% + I.V.A. Al 22% al netto delle spese (postali, bancarie, cancelleria etc. calcolate non forfettariamente, ma al netto ed al consuntivo).

PRESTAZIONI ORDINARIE

VIA BELFIORE, 1 - REALE COLLEGIO DI SPAGNA - 40123 BOLOGNA

TEL. (051) 58.20.88/33.95.085 FAX. (051) 33.95.086

E-MAIL: avv.gianlucaberti@gmail.com PEC: gl.berti@ordineavvocatibopec.it

STUDIO LEGALE BERTI

- Solleciti di pagamento e messa in mora €. 20,00 (venti/00) cadauno oltre le spese postali effettive o via PEC €. 3,00 (tre/00).
- Trasmissione dati personali e posizione debitoria a legale per recupero coattivo del credito 50,00 (cinquanta/00) cadauno.
- Redazione pratica detrazione fiscale ed invio dati all'Agenzia delle Entrate per manutenzione straordinaria €. 20,00 (venti/00) per unità immobiliare, pratica fiscale con cessione del credito o sconto in fattura €. 50,00 (cinquanta/00) per unità immobiliare.
- Incontri in loco o in studio con i condomini per ricerca guasti di qualunque natura e danni da acqua condotta, accessi agli uffici delle Finanze, Catasto o Comunali, incontri con i professionisti incaricati dal condominio, partecipazione ad udienze quale legale rappresentante del condominio, preparazione copie conformi di documenti agli atti del condominio, etc. e tutte le prestazioni in genere non computabili in altra misura e facilmente valutabili mediante il tempo impiegato, a vacazione 50,00 € (cinquanta/00) l'ora.
- Espletamento dell'attività relativa a pratiche assicurative per la liquidazione dei danni 3% del valore del sinistro con un minimo di €.50,00 (cinquanta/00) cadauna.
- Compenso su opere straordinarie deliberate o ratificate dall'Assemblea 2% sull'importo dei lavori a consuntivo al netto dell'IVA. Tale compenso include gli adempimenti burocratici necessari, l'organizzazione e la verifica dei lavori con gli opportuni sopralluoghi, il riparto e la rateizzazione della spesa e la relativa corrispondenza.
- Redazione o revisione regolamento condominiale €. 500,00 (cinquecento/00).
- Pubblicazione documenti condominiali sul sito €. 10,00 (dieci/00) per unità immobiliare con un minimo di €. 100,00 (cento/00) annui.
- Attestazione per compravendita immobiliare €. 40,00 (quaranta/00).
- Preparazione documentazione per passaggio di consegne 400,00 (quattrocento/00).

NOTE

- l'assemblea sarà convocata se richiesto per mezzo di posta elettronica certificata o in alternativa attraverso posta raccomandata ordinaria, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio precedente ed il verbale verrà inviato ai condomini entro i successivi 15 giorni;
- le assemblee del Consiglio di Condominio si possono svolgere gratuitamente presso la sala riunioni del mio studio
- la riscossione delle rate condominiali si effettua tramite l'uso di un conto corrente condominiale, reso obbligatorio dalla normativa vigente, aperto presso un istituto di credito scelto dall'assemblea;
- il titolare è in regola con l'obbligo di formazione permanente che prevede un minimo di n. 15 crediti annuali quale amministratore di condominio.

N.B. Tutte le tariffe sopra indicate sono al netto di CAP ed IVA come per legge e soggette comunque a trattativa riservata fra le parti e concordate prima del conferimento scritto dell'incarico.

Resto a disposizione per chiarimenti e saluto cordialmente.

Avv. Gian Luca Berti



VIA BELFIORE, 1 - REALE COLLEGIO DI SPAGNA - 40123 BOLOGNA

TEL. (051) 58.20.88/33.95.085 FAX. (051) 33.95.086

E-MAIL: avv.gianlucaberti@gmail.com PEC: gl.berti@ordineavvocatibopec.it

STEFANO FALZONE



AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Via Cracovia 23/4 - 40139 Bologna

Tel. 051-45.999.48 / Cell. 392-47.10.287

E-mail: info@studiofalzone.net

P.IVA 03748921206 / iscrizione ANACI Falzone Stefano n.11.167
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)

Bologna, lì 22 aprile 2025

Gent. Sig.ra
Minelli Paola
Via Ferrara 4
40139 Bologna

Oggetto: Preventivo stabile sito in Via Ferrara dal 2 al 40 nel Comune di Bologna

Come richiesto, Le invio preventivo, che allego, per lo stabile in oggetto.

Si precisa quanto segue:

- Il sottoscritto possiede i requisiti obbligatori per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio così come previsto da:

- 1) Legge 220/12 chiamata "Riforma condominiale" andata in vigore il 18 giugno 2013;

- 2) Legge 4/2013 chiamata "Professioni non regolamentate" andata in vigore il 10 febbraio 2013.

- Lo studio e le nostre tariffe sono già aggiornate a quanto previsto dalla L220/12 suddetta.

- Molte voci sono comprese nel compenso ordinario e NON a parte come a volte capita in altri preventivi come, ad esempio, la gestione degli F24 (Adempimento Decreto Bersani) che per me sono compresi. Queste ultime vengono descritte successivamente.

Rimanendo a disposizione, porgo cordiali saluti.

p.i. Stefano Falzone



STEFANO FALZONE

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Via Cracovia 23/4 - 40139 Bologna

Tel. 051-45.999.48 / Cell. 392-47.10.287

E-mail: info@studiofalzone.net

P.IVA 03748921206 / iscrizione ANACI Falzone Stefano n.11.167

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)

Bologna, li 22 aprile 2025

Spett.le

CONDOMINIO SAN GIULIANO

Via Ferrara 2-40

40139 Bologna

Oggetto: Offerta per amministrazione condominiale.

Facendo seguito alla Vs. richiesta, invio offerta, per l'amministrazione dello stabile di cui all'indirizzo.

CARATTERISTICHE STABILE

Unità immobiliari:	circa 108 appartamenti ed autorimesse ed alcune unità commerciali	
Ascensore: 7	Giardino: Si	
Riscaldamento:	Autonomo	
Portiere: No	Impianto Fotovoltaico e/o pannelli solari: No	Cause in corso: No

ORGANIZZAZIONE DELLO STUDIO

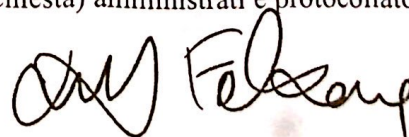
Per i condomini che utilizzano Internet, lavorando costantemente mediante e-mail, garantiamo tutte le comunicazioni NON ufficiali tramite questo servizio senza spese aggiuntive e con risparmi di cancelleria e fotocopie. Ovviamente per i non utilizzatori di internet viene garantito il classico servizio postale.

A tal proposito con l'approvazione dell'assemblea e dei singoli condomini possessori di e-mail "classica" è possibile inviare le convocazioni ufficiali delle assemblee (con tutti i relativi allegati) per posta elettronica e con la risposta del condomino possessore dell'e-mail entro la data indicata nel testo che ha ricevuto correttamente la convocazione, NON riceve la raccomandata ufficiale risparmiando denaro e tempo nel caso in cui si debba andare in posta a ritirarla.

Inoltre, è attiva anche la nostra e-mail CERTIFICATA ed i condomini possessori anche a loro volta di e-mail certificata potranno ricevere TUTTE le comunicazioni UFFICIALI tramite internet con notevoli risparmi anche di tempo.

Le assemblee condominiali vengono tenute in luogo e orario di gradimento al condominio ed i verbali redatti in formato digitale ed archiviati al termine dell'assemblea dopo la firma di presidente e segretario.

Ogni documento degli stabili (tranne la contabilità se non su richiesta) amministrati è protocollato e trasformato anche in formato elettronico.



ORARI DI RICEVIMENTO E APPUNTAMENTI

Lo studio riceve telefonate dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.30.

Il cellulare è sempre attivo per comprovate necessità.

Per gli appuntamenti ricevo esclusivamente previo appuntamento anche al di fuori degli orari mattutini, compreso il sabato.

Per determinate problematiche da verificare in loco mi rendo disponibile a sopralluoghi ogni qualvolta fosse necessario.

BANCHE

Ogni stabile ha un proprio conto corrente condominiale. I movimenti sia in entrata (versamenti rate condominiali) sia le uscite (pagamenti ai fornitori del condominio) avvengono solo ed esclusivamente dal conto corrente condominiale. Tutti i fornitori vengono pagati per bonifico bancario al fine di garantire sempre la trasparenza e rintracciabilità. Essendo collegati tramite remote-banking tutti i conti correnti sono monitorati giorno per giorno avendo l'aggiornamento giornaliero dei versamenti e dei pagamenti.

TRASPARENZA

Tutti i documenti condominiali e contabili sono a disposizione dei Sigg.ri condomini e vengono sempre presentati in originale in assemblea ordinaria o su richiesta. Si consiglia vivamente la nomina del Consiglio di condominio e Revisori dei conti oltre che ad almeno una persona che votata in assemblea potrà richiedere in qualsiasi momento l'estratto conto del conto corrente condominiale direttamente in banca oltre che gli estratti conto direttamente ai fornitori condominiali. In caso contrario, su richiesta anche telefonica inviamo l'estratto conto per posta elettronica o posta ordinaria.

ORGANIZZAZIONE FORNITORI

Lo studio è in grado di fornire (nel caso in cui i condomini non avessero loro fornitori o volessero utilizzare i loro), assistenza tecnica, fornitori e professionisti per tutte le necessità condominiali, direzione lavori, redazione tabelle millesimali e regolamenti condominiali oltre che consulenze legali e fiscali. Lo Studio dispone di una squadra per le emergenze.

Al fine di garantire l'esatta ripartizione dell'acqua per ogni singolo utente secondo quanto previsto dagli accordi tra gli enti competenti messi in attuazione dal 01/01/2009, la ripartizione dei consumi derivati dai contatori divisionali privati, può essere gestita direttamente dallo studio nel bilancio condominiale o da società di lettura incaricata dall'assemblea.



Compenso ordinario comprensivo di quanto sottoelencato (al netto di contributo 4% ed iva 22%)

Assemblea annuale di bilancio che si tiene entro 2-3 mesi dalla chiusura contabile	€ 6.000,00
Spese generali ufficio, sopralluoghi in condominio, spese non documentate, benzina, telefoniche, fax, sms ed e-mail	
Gestione F24 e relativi invii (si precisa che per ogni singolo pagamento e fornitore si emette un F24 sempre per trasparenza e precisione evitando gli F24 cumulativi)	
Impostazione iniziale della contabilità e tutte le volture iniziali	
Richiesta preventivi ordinari e straordinari (Si precisa che lo studio gradisce la presentazione di preventivi da parte di ditte di fiducia dei Sigg.ri Condomini e favorisce l'acquisizione di tutti gli elementi utili alla formulazione dei preventivi)	
Stipula contratti con ditte, imprese e artigiani	
Corrispondenza epistolare con condomini, vicinato e/o fornitori	
Divisione Spese semplice, ovvero a fine esercizio, tra Proprietà – Inquilino	
Esecuzione delibere assembleari	
Quadro AC fornitori e mod. 770 COMPRESI i relativi invii telematici (obbligatori come adempimento fiscale)	€ 300,00
Certificazioni ai fornitori delle ritenute operate e quanto previsto dalla finanziaria compreso invio telematico (importo per singolo fornitore)	€ 15,00 cad.
Gestione adempimenti fatturazione elettronica	€ 60,00
Spese fotocopie e cancelleria (importo forfettario pari al 5% del compenso nel caso di utilizzo della posta elettronica dal 50% dei condomini)	€ 300,00
Spese postali come da documenti giustificativi (viene incentivato l'utilizzo della posta elettronica ordinaria o certificata)	

Compensi straordinari (al netto di contributo Inps 4% ed iva 22%)

Per assemblee oltre all'ordinaria (solo un civico € 120,00)	€ 200,00
Lavori di straordinaria manutenzione deliberati in assemblea compenso che comprende: - richiesta capitolato lavori e preventivi; - contrattazione con i fornitori; - stipula contratti d'appalto; - predisposizione piano di riparto spese previste e richiedere le rate straordinarie (a tal proposito si garantisce che, quando i lavori straordinari in corso d'opera superano una percentuale stabilita in assemblea il preventivo, si convoca immediatamente assemblea straordinaria per informare tutti i condomini al fine di evitare "sgradite sorprese" a fine lavori; - seguire i lavori straordinari con sopralluoghi sul posto di concerto con il Direttore dei Lavori, Coordinatore Sicurezza Cantiere ed i sig.ri Consiglieri (NON in qualità di Direttore Lavori); - redigere la contabilità finale ed i riparti definitivi; - assemblea a conclusione lavori (a tal proposito si garantisce che le somme da tenere a garanzia riportate nel contratto d'appalto, vengono svincolate solo ed esclusivamente ad approvazione del consuntivo lavori da parte dell'assemblea).	2% imponibile lavori

Handwritten signature: Tony Falcas

Compensi straordinari (al netto di contributo Inps 4% ed iva 22%)

Pratica legge 449/97 (Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie) In caso sia riferita ad un solo civico € 200,00	€ 500,00
Gestione rimborsi assicurativi compreso spese postali e cancelleria	€ 30,00
Compensi a Vacatio superiore ai 30 minuti per le seguenti pratiche: - interventi presso agenzia delle entrate in merito a problematiche fiscali del condominio dipendenti da precedente amministrazione condominiale e/o errore dell'agenzia delle entrate; - interventi presso pubbliche amministrazioni; - partecipazioni presso Studio Legale e/o udienze presso il Tribunale in relazione a vertenze che interessino il condominio; - partecipazioni per vertenze in fase di Conciliazione presso Camera di Commercio.	€/h 40,00
Passaggio di consegne tra amministratori	Gratuito
Tenuta libri paga portieri, addetti pulizie e similari come da parcella del Consulente	Consulente
Redazione, verifica o modifica regolamento condominiale su richiesta	da valutare
Redazione, verifica o modifica tabelle millesimali su richiesta	da valutare

Compensi straordinari ad unità immobiliare (al netto di contributo Inps 4% ed iva 22%)

Redazione anagrafica completa come previsto dalla L220/12 "Riforma Condominiale" se non ancora eseguita o in caso di subentri	€ 15,00
Primo sollecito di pagamento tramite posta elettronica	Gratuito
Primo sollecito di pagamento escluso costo francobollo	€ 5,00
Secondo e/o Terzo sollecito di pagamento escluso costo raccomandata	€ 15,00
Passaggio pratica a Studio legale dopo TRE solleciti di pagamento	€ 50,00
Predisposizione pratica completa a Studio legale per Decreto Ingiuntivo	€ 100,00
Divisione ARTICOLATA Spese Proprietà - Inquilino CON gestione ed incasso da parte del conduttore delle rate condominiali PREVIA AUTORIZZAZIONE per ISCRITTO (a carico dell'inquilino)	€ 15,00
Calcoli per subentro inquilini durante esercizio	€ 15,00
Calcoli passaggi proprietà durante esercizio (a carico del venditore) compreso dichiarazione richiesta dal Notaio	€ 30,00
Insoluti Acqua (nel caso in cui ci sia la società di lettura)	€ 15,00
Ripartizione consumi acqua fredda con il criterio della composizione del nucleo familiare (in alternativa può essere utilizzata la società di lettura).	€ 20,00 a contatore

Tutte le tariffe sopra esposte si intendono valide per un anno dalla data della presente.

Ringraziando in ogni caso per avermi interpellato, colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

p.i. Stefano Falzone



Io sottoscritto _____ delego il Sig.
_____ a rappresentarmi all'Assemblea ordinaria del Condominio
che si terrà il giorno _____ alle ore _____ presso _____

CONDOMINIO S.GIULIANO
VIA FERRARA, 2-40
40100 BOLOGNABO

FIRMA

Io sottoscritto _____ delego il Sig.
_____ a rappresentarmi all'Assemblea ordinaria del Condominio
che si terrà il giorno _____ alle ore _____ presso _____

CONDOMINIO S.GIULIANO
VIA FERRARA, 2-40
40100 BOLOGNABO

FIRMA

Io sottoscritto _____ delego il Sig.
_____ a rappresentarmi all'Assemblea ordinaria del Condominio
che si terrà il giorno _____ alle ore _____ presso _____

CONDOMINIO S.GIULIANO
VIA FERRARA, 2-40
40100 BOLOGNABO

FIRMA

Io sottoscritto _____ delego il Sig.
_____ a rappresentarmi all'Assemblea ordinaria del Condominio
che si terrà il giorno _____ alle ore _____ presso _____

CONDOMINIO S.GIULIANO
VIA FERRARA, 2-40
40100 BOLOGNABO

FIRMA
