

Studio Gallucci
Amministrazioni Condominiali
Via Reggio Emilia n.3
40139 - Bologna

Bologna li, 23/04/2025

Spett.le
Condominio
Via Ferrara 2-40
40139-Bologna

Oggetto: Preventivo di spesa per l'amministrazione del Condominio a San Lazzaro di Savena (BO) in Via Ferrara 2-40.

Facendo seguito alla vostra gentile richiesta, sono a fornire la mia migliore offerta per l'amministrazione del Condominio.

Si riportano di seguito alcune indicazioni sulle competenze dell'Amministratore:

PRESTAZIONI ORDINARIE

- 1) Rappresentanza legale del Condominio;
- 2) Esecuzione delle deliberazioni assembleari in materia ordinaria;
- 3) Predisposizione ed invio annuale di consuntivo, preventivo e relativi riparti comprensivi di consumi riscaldamento, acqua calda e fredda;
- 4) Conservazione agli atti dei documenti per il tempo previsto dalla Legge;
- 5) Disciplina sull'uso delle cose e dei servizi comuni;
- 6) Cura dei rapporti del Condominio con enti, fornitori, e dipendenti dello stesso;
- 7) Esecuzione di adempimenti fiscali;
- 8) Gestione contratto di locazione unità immobiliare condominiale e rapporti con gli inquilini;
- 9) Consultazione di tecnici e legali, richieste di preventivi, ricerca fornitori, rapporti con le proprietà contigue, stipule e/o aggiornamenti polizze di assicurazione;
- 10) Esecuzione di quanto previsto dalla Legge e dalla normativa in materia ordinaria;
- 11) Predisposizione iniziale anagrafica e contabile del condominio;

Il compenso richiesto per le prestazioni ordinarie di pertinenza dell'amministratore condominiale, come specificato dal CC dall'art.1117 al 1139, ammonta ad

€ 10.000,00 + 4% rivalsa Inps + Iva annuali

Il calcolo del compenso tiene conto di tutti i nuovi adempimenti fiscali, previsti con l'entrata in vigore della L.449/97, con esclusione della compilazione del Mod.770 e del quadro AC.

Tel. 051 5872554
E mail: info@amministrazionigallucci.it
Pec: gallucci@pec.amministrazionigallucci.it



Studio Gallucci
Amministrazioni Condominiali
Via Reggio Emilia n.3
40139 - Bologna

RIMBORSO SPESE

Le spese di carattere condominiale per cancelleria, telefoniche, collegamento web cbi, sopralluoghi, pratiche di rimborso assicurativi etc, vengono quantificate ad un costo forfettario annuale pari ad

€ 500,00 + Rivalsa Inps + Iva

Si precisa che la gestione contabile sarà effettuata con un c/c bancario intestato al Condominio sul quale tutti i condomini se vogliono possono effettuare controlli diretti online con la banca.

PRESTAZIONI STRAORDINARIE E FISCALI

1. Indire e presenziare le assemblee straordinarie, se richieste dal Condominio o per motivi di urgenza:

€uro 100,00 + 4% rivalsa Inps + Iva cad.

2. Assemblee di consiglio per verifiche contabilità e predisposizione ordine del giorno assemblea entro le 2 ore:

€uro 70,00 + 4% rivalsa Inps + Iva cad.

3. Compilazione annua MOD.770 – QUADRO AC, comprensivo di relativa trasmissione telematica del MOD.770;

€uro 350,00 + 4% rivalsa Inps + Iva annuali

4. Compilazione, pagamento e gestione dei mod. F24 e relative dichiarazioni inerenti le ritenute del 4% per le fatture dei fornitori del condominio, come previsto nel decreto Bersani 2007. Compilazione e spedizione telematica certificazione UNICA;

€uro 300,00 + 4% rivalsa Inps + Iva annuali

5. Trattamento informativa privacy condominiale;

€ 200,00 + 4% rivalsa Inps + Iva annuali

6. Gestione separata contabilità tra Proprietà ed inquilino (addebito personale proprietà)

€ 15,00 + 4% rivalsa Inps + Iva

7. Calcoli di subentro per cambi di proprietà/inquilini (addebito personale proprietà)

€ 25,00 + 4% rivalsa Inps + Iva

8. Spese per sollecito di pagamento;

€uro 30,00 in addebito personale al condomino sollecitato

9. Passaggio di consegne a nuovo Amministratore in caso di fine mandato:

€uro 500,00 + 4% rivalsa Inps + Iva

Studio Gallucci
Amministrazioni Condominiali
Via Reggio Emilia n.3
40139 - Bologna

10. Richiesta di preventivi per lavori straordinari, stipula e registrazione di contratti relativi a lavori straordinari, riscossione delle rate per i lavori straordinari, pagamento delle fatture, cura dei rapporti con le ditte appaltatrici, con i direttori dei lavori e i coordinatori della sicurezza, redazione di rendiconti e relativi piani di riparto finali, compilazione e invio documentazione per il recupero fiscale delle spese, sia telematico che cartaceo ai condomini;

% in base alle seguenti fasce di spesa:

<u>fino ad € 10.000,00</u>	<u>quota fissa di € 400,00 + 4% rivalsa Inps + Iva</u>
<u>da € 10.001,00 ad € 30.000,00</u>	<u>3,5 % + 4% rivalsa Inps + Iva</u>
<u>da € 30.001,00 ad € 100.000,00</u>	<u>3 % + 4% rivalsa Inps + Iva</u>
<u>da € 100.001,00 ad € 200.000,00</u>	<u>2,5 % + 4% rivalsa Inps + Iva</u>
<u>oltre € 200.000,00</u>	<u>2 % + 4% rivalsa Inps + Iva</u>

Inoltre desidero specificare quanto segue:

- 1) In assemblea sarà sempre portata tutta la documentazione di spesa, necessaria per eventuali controlli e verifiche. Inoltre si segnala la piena disponibilità a farla visionare e controllare prima dell'assemblea, a revisori contabili nominati dall'assemblea. In condomini che lo desiderano possono ricevere copia delle fatture;
- 2) Tutte le prestazioni sopra elencate, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, saranno espletate come da costi indicati nell'offerta, con l'applicazione scrupolosa delle leggi e dei regolamenti;
- 3) Su richiesta dei condomini possibilità di creare gruppo mail dove sarete periodicamente aggiornati sulle questioni condominiali.
Lo Studio Gallucci si serve di sistemi operativi che rendono la gestione condominiale estremamente professionale, offrendo al cliente la massima trasparenza contabile (tutte le spese devono essere ponderate e documentate), con scrupolosa vigilanza nell'interesse di tutto il condominio; Lo studio attualmente è formato dagli amministratori Stefano Gallucci e Ruiz Marta entrambi associati A.N.AMM.I. e l'impiegata Laura Giannino.
- 4) Lo studio è professionalmente indirizzato esclusivamente alla gestione delle amministrazioni condominiali;
- 5) Lo Studio Gallucci ha stipulato una polizza professionale di responsabilità civile con la società Reale Mutua Assicurazioni.
- 6) L'ufficio è aperto al pubblico lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00, e lunedì, martedì e giovedì dalle ore 14.30 alle ore 17.30;
Negli orari di chiusura è attiva una segreteria telefonica 24 ore su 24 sulla quale sono comunicati i numeri telefonici per le varie eventuali emergenze;
Sono comunque sempre disponibile l'indirizzo e mail.
Per incontri con l'Amministratore, è consigliato prendere appuntamento telefonico.

Distinti Saluti

Stefano Gallucci


Tel. 051 5872554
E mail: info@amministrazionigallucci.it
Pec: gallucci@pec.amministrazionigallucci.it