

Milano, 31/05/2025

Nel ringraziarVi per aver interpellato codesto studio per la gestione del Condominio, riportiamo qui di seguito alcuni cenni di presentazione:

- Geom. Alessandro Rossi, iscritto all'ANAPIC al numero 3246, diploma di scuola superiore, svolge attività di amministrazione stabili dal 1995
- Rag. Santamaria Christian, dipendente full time dello studio, con esperienza pluriennale, ha mansioni di ricevimento telefonate, invio dei manutentori per gli interventi necessari, gestione dei condomini e dei condomini, contabilità dei condomini e dei fornitori, gestione dei custodi e gestione dei sinistri con le compagnie assicuratrici.

Oltre a quanto sopra, lo studio si avvale di collaboratori esterni, quali Avvocati, Architetti, Ingegneri, Progettisti, tutti con esperienza pluriennale nel settore di competenza.

I collaboratori tecnici di cui lo studio si avvale per l'ordinaria manutenzione (idraulico, elettricista, muratore ecc.) sono stati selezionati, nel tempo, sulla base di criteri di competenza, congruità dei costi e rapida disponibilità (sono tutti muniti di telefono cellulare) per gli interventi urgenti.

Per eventuali urgenze, informo che lo scrivente è disponibile telefonicamente 7 giorni su 7 e 24h/24h.

Lo studio sas è assicurato per la responsabilità civile per eventuali danni provocati con colpa nell'esercizio della professione.

Come da disposizioni di Legge vigenti, lo studio opera esclusivamente su Conto Corrente Bancario intestato al Condominio.

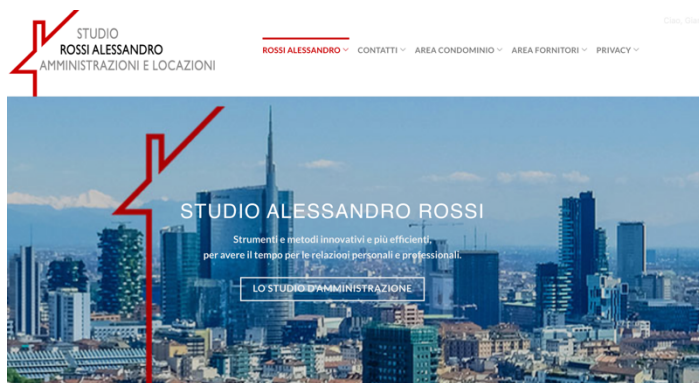
A tutela della trasparenza di gestione, qualora i Sigg.ri condomini vogliano prendere visione dei documenti giustificativi o degli estratti conto bancari, possono soddisfare le proprie esigenze concordando preventivamente un appuntamento, in orario d'ufficio.

Alla clientela ed ai fornitori è reso disponibile il sito di Studio, per la consultazione di Fac-Simili, inoltre di comunicazioni, accesso al Condominio OnLine, nel pieno rispetto della nuova Normativa sulla Privacy, e rivolto all'incremento della accessibilità allo studio ed alla qualità operativa del nostro operato.

E' inoltre in corso una procedura di informatizzazione dell'archivio, per rendere disponibili ai sigg. Condomini i documenti, mediante una piattaforma internet; sarà possibile, assegnando una password ai sigg. condomini, consultare i documenti dello stabile, i rendiconti precedenti, gli estratti conto bancari (compreso l'ultimo ricevuto dalla banca), delibere assembleari di anni precedenti, ecc.

Qui di seguito riportiamo l'elenco di alcuni Condominii da noi gestiti:

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ Via Caravaggio 14 Milano | ▪ Via Piranesi 43 Milano |
| ▪ Via Cavalcabo' 2 Milano | ▪ Via Copernico 57 - Corsico |
| ▪ Via Fiordalisi 1 Milano | ▪ Via Foppa 37 Milano |
| ▪ Via Lambertenghi 19 Milano | ▪ Quartiere Residenziale Le Torri – Via M. Di Lorenteggio 15 - Corsico |





Per quanto concerne l'**attività ordinaria** per l'amministrazione dello stabile, lo studio procede nel seguente modo:

- ☒ registrazione dei documenti fiscali ricevuti dai fornitori, con applicazione sul retro dello stesso della ricevuta dell'avvenuto pagamento (copia assegno o copia contabile del bonifico) per facilitare il controllo incrociato con estratto conto bancario
- ☒ controllo libro banca con estratto conto bancario
- ☒ invio bollettini MAV per richiesta di pagamento spese condominiali sia ordinarie sia straordinarie
- ☒ registrazione documenti fiscali, sia incassi sia fatture fornitori, in partita doppia
- ☒ registrazione rate versate dai sigg. condomini con periodicità settimanale
- ☒ versamento ritenute alla fonte su fatture di prestazioni d'opera o contratti di appalto
- ☒ redazione ed invio certificazioni ai fornitori relative al versamento delle ritenute
- ☒ pratiche defiscalizzazione di legge per opere di manutenzione straordinaria
- ☒ invio dichiarazione ai condomini attestante le spese straordinarie versate, per poter usufruire della defiscalizzazione di legge in sede di dichiarazione dei redditi
- ☒ preparazione documenti per redazione ed invio modello 770 (redatto ed inviato da studio esterno)
- ☒ preparazione ed invio dei rendiconti di spesa (consuntivi di gestione) inerenti sia la gestione ordinaria sia la gestione straordinaria
- ☒ preparazione ed invio dei preventivi di spesa (preventivi di gestione) inerenti sia la gestione ordinaria sia la gestione straordinaria
- ☒ convocazione e tenuta assemblee ordinarie e straordinarie, con presenza di consulenti se il caso specifico lo richiede (in particolare per opere di manutenzione straordinaria)
- ☒ possibilità di verifica dei documenti contabili in qualsiasi momento della gestione
- ☒ tenuta rapporti con i condomini
- ☒ sopralluoghi periodici presso gli stabili amministrati

Per quanto attiene l'attività relativa alla **gestione straordinaria**, oltre a quanto sopra, si procede come segue:

- ☒ richiesta ai fornitori le relative offerte per esecuzione delle opere oggetto dell'appalto, previa redazione ed invio di un capitolato d'opera
- ☒ preparazione di una tabella comparativa dei costi e delle condizioni di pagamento ricevuti dai fornitori
- ☒ ricevimento offerte in busta chiusa sigillata
- ☒ disponibilità ai Sigg. condomini di visionare i preventivi ricevuti dai fornitori nella loro totalità
- ☒ riunioni, eventualmente presso la nostra sede che dispone di sala riunioni per 15 posti a sedere, con i fornitori ed i consiglieri per visionare e discutere le offerte ricevute
- ☒ sopralluoghi periodici presso i condominii, o secondo necessità, durante l'esecuzione dei lavori

In merito all'**emolumento professionale** la proposta per la gestione ordinaria del Vs. Condominio verrà quantificata dopo una accurata analisi delle caratteristiche del condominio e di esigenze specifiche segnalate: sarà quotato compreso di spese borsuali e telefoniche. Sono escluse le seguenti voci:

- ✓ riunioni di consiglio € 50,00 più IVA (gratuite 4 riunioni annue),
- ✓ solleciti di pagamento spese condominiali al costo di € 35,00 più IVA cadauno (addebitati personalmente),
- ✓ assemblee straordinarie al costo di € 100,00 più IVA
- ✓ elaborazione ed invio telematico del Mod. 770 (costo indicativo di € 400,00 più IVA di legge)



- ✓ elaborazione ed invio telematico Certificazioni Uniche (costo indicativo € 350,00 più IVA di legge) ed
- ✓ elaborazione paghe e contributi affidati a studio esterno (il costo sarà fatturato direttamente dal consulente),
- ✓ preparazione documentazione per mod. 770 € 100,00 più IVA.
- ✓ Pagamenti F24, gestione sinistri incluso nel costo totale dell'emolumento sopra esposto.
- ✓ Nel caso in cui l'Assemblea deliberasse l'esecuzione di lavori straordinari, richiederemmo un compenso contabilizzato in ragione del 2 % dell'importo totale dei lavori, con redazione ed inoltro della pratica per la detrazione fiscale prevista dalla L. 449/97.

Tale compenso sarà comunque discusso e concordato in assemblea per la relativa approvazione.

In attesa di Vs. Comunicazioni porgiamo Distinti saluti.

Milano, il 31 maggio 2025

Geom. Alessandro Rossi