

Spett.le
Condominio "XX Settembre 106"
Via XX Settembre, 106
20099 Sesto San Giovanni

Oggetto: Proposta di amministrazione Vs. Condominio

Come da Vs. gentile richiesta, la presente per dimostrarVi la mia disponibilità a valutare di assumere l'amministrazione del Vostro Condominio.

A tale scopo, qui di seguito sottopongo alla Vs. cortese attenzione un breve cenno di presentazione:

Sono **Andrea Destro** e affiancando prima, e subentrando poi a mia madre **Eleda Ruscica**, conduco lo studio che vanta più di 35 anni di esperienza nelle Amministrazioni immobiliari di Condomini e Proprietà Private.

Offro sempre la massima disponibilità e tutta la mia preparazione: i rapporti di lunghissima data con quasi tutti i Condomini sono il nostro vanto e il nostro biglietto da visita.

GESTIONE ORDINARIA

- D** Stesura rendiconti, riparti, verbali assemblee per gestioni ordinarie e straordinarie
- D** Emissione delle rate condominiali a mezzo MAV bancario
- D** Registrazione e conservazione delle fatture
- D** Cura dei registri obbligatori (anagrafica condominiale, contabilità, nomina amministratore, registro verbali, registro sicurezza)
- D** Assistenza amministrativa e fiscale per lavori straordinari e relative certificazioni
- D** Compilazione Modello 770 e quadro AC per il Condominio
- D** Elaborazione ed invio certificazioni ritenute d'acconto ai fornitori condominiali
- D** Tenuta dell'archivio informatico e cartaceo di tutti i documenti del Condominio (regolamento, contratti d'appalto, fatture, consuntivi, certificazioni, ecc...)
- D** Gestione delle opere di manutenzione ordinaria ed ottimizzazione del rapporto qualità prezzo

MANUTENZIONI STRAORDINARIE

- D** Valutazione degli interventi straordinari da sottoporre all'assemblea condominiale;
- D** Predisposizione di capitolato e computo metrico da parte di tecnico qualificato al fine di reperire e mettere a confronto i preventivi per la gara d'appalto, da presentare all'assemblea;
- D** Eventuale nomina della Commissione Lavori, scelta tra i condomini, per la verifica dello stato avanzamento opere, in contatto con il Direttore Lavori;
- D** Aggiornamento normativo in ambito fiscale per beneficiare delle detrazioni.



Sono iscritto alla più grande ed importante associazione di Amministratori italiana, l'A.N.A.C.I. (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari), dove seguo l'aggiornamento professionale obbligatorio, che è doppio rispetto alla richiesta minima di legge. Sono iscritto presso la sede provinciale in Milano – Viale Sabotino, 22 - tel. 0258322122, al cronologico nazionale n° 14514.



L'Amministratore riceve previo appuntamento telefonico. Durante gli orari di chiusura e nei giorni festivi è in funzione il servizio di segreteria telefonica.



Indirizzo

Via Aquileja, 72
20092 Cinisello Balsamo



Riceviamo

In orario ufficio
previo appuntamento



Telefono

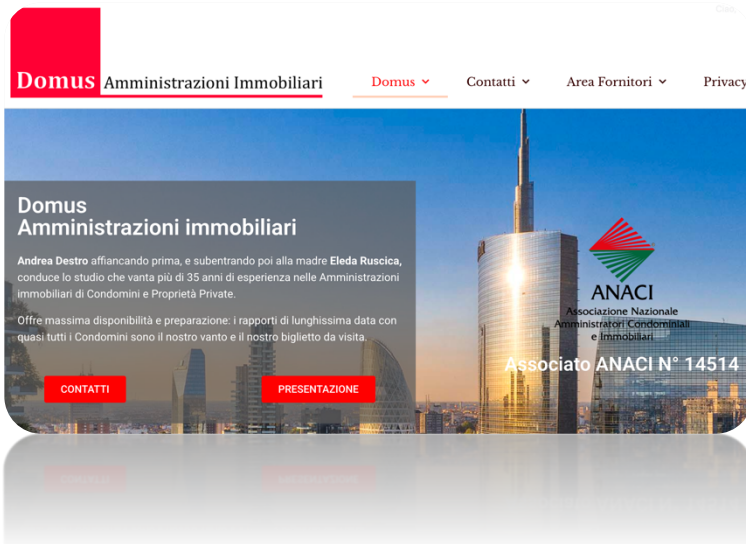
Ufficio
Tel. 02 66040908



Rispondiamo

da Lunedì a Giovedì: 15.00 - 18.00
Venerdì: 15.00 - 17.00

Organizzo periodiche visite presso il condominio e sopralluoghi mirati in caso di esigenze specifiche.



Per quasi tutte le esigenze, le urgenze, e le segnalazioni e qualsiasi quesito è disponibile il Sito di Studio, dove si possono ottenere risposte nel modo più immediato ed efficiente.

Verranno esposti i numeri di emergenza nella bacheca condominiale ed è sempre disponibile il sito di studio con le principali indicazioni da seguire.

Lo Studio è coperto da assicurazione professionale tramite l'A.N.A.C.I.

Attualmente gestisco stabili nei comuni di Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Muggiò, Paderno Dugnano, Nova Milanese.

Già da molto prima di quanto imposto dalla nuova Legge sul condominio, che è entrata in vigore il 17/06/13, è consuetudine dello studio operare su c/c bancario intestato al condominio. Il pagamento delle spese condominiali viene effettuato con la procedura MAV.

Sempre con riferimento alla nuova Legge sul Condominio, siamo già dotati di

- D** Registro di Anagrafe condominiale (art.1130 n.6 C.C.)
- D** Registro di nomina e di Revoca dell'Amministratore
- D** Registro di contabilità, oltre al Registro Verbali (già in possesso del Condominio)
- D** Registro Anagrafica Sicurezza e Registro Privacy

Tutti questi Registri, saranno visibili su richiesta e appuntamento, presso il nostro studio.

A tutela della trasparenza di gestione, qualora i signori Condomini volessero prendere visione dei documenti amministrativi e bancari, possono soddisfare le proprie richieste concordando preventivamente un appuntamento nel corso della gestione.

I collaboratori tecnici e legali dei quali il nostro studio si avvale sono stati selezionati, nel tempo, sulla base di criteri di competenza e di rapida disponibilità, così come di compensi contenuti.

In merito al compenso professionale, fissiamo l'offerta per la gestione ordinaria annuale è formulata dopo una attenta analisi delle caratteristiche del condominio e delle particolari esigenze eventualmente richieste: sarà compreso della compilazione Mod. 770, l'elenco fornitori per quadro AC, l'elaborazione ed invio certificazioni uniche.

Per completezza e trasparenza, precisiamo che sono escluse dal compenso le seguenti voci che sono per lo più prestazioni variabili e a richiesta:

1. Telefoniche a forfait: € 50,00
2. Diritti di archiviazione documenti cartacei € 100,00
3. Affitto sala assemblea presso i nostri studi € 50,00
4. Fotocopie/cancelleria/postali: come da giustificativi;
5. Compilazione ed invio mod. F24 € 10,00 cadauno (spesa massima € 120,00/anno)
6. Compenso assemblea straordinaria € 200,00
7. Sollecito condomino moroso (addebito personale) € 30,00
8. Pratiche assicurative per sinistri € 30,00
9. Eventuale pratica detrazione fiscale (documentazione, dichiarazioni) ai fini IRPEF € 400,00
10. Raccolta dati beneficiari detrazioni fiscali ed invio telematico all'Agenzia delle Entrate per la predisposizione del 730/modello Unico precompilato (decreto legge 01/12/2016) € 100,00 per l'invio telematico ed un costo di € 10,00 ad unità immobiliare
11. Gestione affitto portineria e relative certificazioni per la dichiarazione dei redditi € 500,00;
12. Gestione CURIT – terzo responsabile impianti riscaldamento € 300,00
13. Ogni attività che si renda necessaria per nuove leggi sarà quantificata con un costo di € 20,00 cad. unità immobiliare
14. Eventuale formazione iniziale, o aggiornamento, del registro di anagrafe condominiale € 20,00 cad. unità immobiliare
15. Conteggi suddivisione spese venditore/acquirente (addebito personale) € 30,00
16. Nel caso in cui l'assemblea deliberasse l'esecuzione di lavori straordinari, richiederemmo un compenso contabilizzato in ragione del 3% sulla spesa totale deliberata
17. Compenso orario per vacanza € 50,00
18. Passaggio consegne in caso di sostituzione Amministratore, successiva la nostra nomina, € 250,00

Nella speranza di avere esaudito ogni Vostra richiesta, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo distinti saluti.