

COOPERATIVA AM.I.CO. s.c.r.l.
Amministrazioni Immobiliari Condominiali

OFFERTA PRESTAZIONI AL

Condominio

Ringraziando per l'invito a presentare la nostra candidatura per l'amministrazione del vostro stabile riportiamo di seguito alcune informazioni sul lavoro della nostra cooperativa.

1. Tutti i soci della nostra cooperativa hanno i requisiti previsti dall'art. 71 – bis disposizioni di attuazione del codice civile.
2. La cooperativa è assicurata per la responsabilità civile verso terzi (vedi polizza su nostro sito)
3. Nella predisposizione dei bilanci la cooperativa adotta il criterio di competenza ritenendolo più corretto ai fini di possibili variazioni dei proprietari. Lo stato patrimoniale allegato, come previsto dall'art. 1130 bis, permetterà ai condomini di avere un facile controllo su giacenze di banca, crediti verso condomini, fondi e i pagamenti da eseguire.
4. Ai sensi dell'art. 1130 del codice civile l'amministratore è tenuto a presentare il rendiconto e convocare l'assemblea annuale entro 180 gg. dalla chiusura della gestione, ma la nostra cooperativa si impegna a presentare i rendiconti ed a effettuare la convocazione dell'assemblea ordinaria entro 45 giorni dalla data di fine esercizio Vi potranno essere oscillazioni in più o in meno in casi di opere non previste in corso di ultimazione o oppure qualora l'esercizio chiuda al 31.12 o 31.05.
5. Le assemblee ordinarie si tengono nei pomeriggi dei giorni lavorativi dalle 18 in poi salvo particolari esigenze da concordare con i condomini al momento del conferimento del mandato.
6. La nostra cooperativa ha in essere una serie di convenzioni con le Ditte che effettuano manutenzione presso i nostri stabili volte ad assicurare un risparmio per i condomini da noi amministrati. Troverete in allegato e sul nostro sito gli sconti applicati. Resta ovviamente inteso che qualora il vostro stabile intenda proseguire con le ditte di sua fiducia noi saremo lieti di proseguire il rapporto con esse.
7. Le quote mensili, comprensive delle competenze della cooperativa, si versano anticipatamente entro il 10 di ogni mese solo ed esclusivamente attraverso un conto corrente bancario intestato al condominio come previsto dall'art. 1129, 7° comma.
8. E' opportuna la nomina di un capo condominio o di un consiglio di condominio ai sensi dell'art. 1130 affinché coadiuvi l'Amministratore nella sua funzione.

SEDE LEGALE VIA MINO DA POPPI 11
52100 – AREZZO
TEL. 0575.23121 – FAX 0575.23121
ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO N. 131787

PREVENTIVO

Compenso tenuta amministrazione

Considerate le svariate incombenze che competono all'amministratore sia nel corso di una gestione ordinaria che nel caso si presentino situazioni urgenti o opere di notevole entità abbiamo ritenuto opportuno diversificare il nostro compenso. Quello che qui andiamo ad indicare è pertanto il compenso annuo nel quale sono comprese tutte le mansioni di una gestione ordinaria (vedi sotto).

Tutto quello che non è usuale o non competerebbe all'amministratore (solleciti, letture acqua, redazioni denunce fiscali, revisioni precedenti gestioni, etc...) verrà addebitato al condominio, o al singolo condomino, sulla scorta degli importi indicati nel tariffario allegato. Il nostro compenso è pertanto composto da una parte forfettaria e da onorari basati sul nostro tariffario che si intenderà conosciuto e approvato con la nostra nomina.

Nel compenso annuo è compresa la copertura assicurativa della nostra cooperativa in caso di danni arrecati dall'amministratore al condominio.

Compenso forfettario annuo per l'intero condominio che si riferisce alla gestione ordinaria così come prevista dall'elencazione allegata	Euro 000,00
Rimborso forfettario cancelleria 10% (tel, materiale di consumo e stigliatura)	Euro 000,00
Fotocopie, fax, postali	Sulla scorta della corrispondenza inviata
Adempimenti fiscali (vers f24, modello 770, invio certificazioni) indipendentemente dal numero degli f24 da versare e delle certificazioni da redigere	Euro 000,00
TOTALE COMPENSO ANNUO PARTE A FORFAIT	

Agli importi di cui sopra andrà aggiunta l'IVA come per legge.

Gli importi di cui sopra sono aggiornati ogni anno in base all'aumento istat.

Per Cooperativa AM.I.CO.

Maria Pilar Mercanti

PARTE PRIMA - Prestazioni Ordinarie comprese nel compenso forfettario

- a. svolgimento di ogni attività correlata al ruolo di legale rappresentante del condominio (esempio: ricevere la corrispondenza e gli atti indirizzati al condominio).
- b. custodia del registro dei verbali delle assemblee e di tutti i documenti previsti dal codice civile (registro anagrafe condomini, etc.), per i tempi previsti dalle vigenti normative.
- c. cura dell'osservanza del regolamento di condominio.
- d. tempestiva esecuzione delle delibere assembleari.
- e. apertura e gestione del conto corrente bancario.
- f. redazione del rendiconto annuale e del preventivo dell'anno successivo ed invio di copia degli stessi ai condomini.
- g. convocazione tempestiva – a mezzo raccomandata e con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno – dell'assemblea annuale e presenza alla medesima nonché redazione del processo verbale.
- h. convocazione della riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente).
- i. invio tempestivo di copia del verbale di assemblea a tutti i condomini, assenti e presenti.
- j. messa a disposizione dei condomini che lo richiedono, previo appuntamento, dei documenti relativi al condominio e prima dell'assemblea dei documenti giustificativi delle spese nonché dell'estratto conto bancario, con rilascio, se richiesto di copia dei documenti anzidetti con spesa a carico di coloro che lo richiedano
- k. ricerca dei fornitori e richiesta dei relativi preventivi per le esigenze ordinarie dello stabile.
- l. adempimento degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio tramite conferimento incarico a professionista abilitato.
- m. riscossione dei contributi dai condomini nei termini fissati dal Bilancio Preventivo. Ricorso all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 63 disposizioni di attuazione del Codice Civile in caso di ritardo oltre 30 giorni dalla scadenza delle singole rate. I solleciti, se inviati dall'amministratore, sono a carico dei condomini inadempienti.
- n. erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.
- o. compimento, anche mediante la promozione di procedure giudiziarie, degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, con immediata comunicazione all'assemblea.
- p. proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare.
- q. accesso all'edificio condominiale ogni volta che se ne presenti la necessità.
- r. passaggio tempestivo delle consegne , in occasione del termine del mandato, da amministratore uscente ed amministratore subentrante.
- s. comunicazione dei dati dei condomini alle pubbliche autorità, con il consenso degli interessati e nei limiti imposti dalle normative vigenti, qualora richiesto.

PARTE SECONDA - Prestazioni a tariffa

Compenso per ogni ulteriore assemblea oltre quella annuale: convocazione, partecipazione alle stesse, redazione del relativo processo verbale ed invio agli assenti.	EURO 150,00 Cadauna
Mansioni relative ad opere straordinarie come definite dagli art. 1120, 1122 ter, 1135 1° comma numero 4.	2% sull'importo lavori
Mansioni connesse con la rappresentanza legale di cui all'art. 1131 e 71 disp. Att. Cod. civ. (colloqui con legali, istruzione fascicolo, partecipazione ad udienze, definizione accordi, etc)	In base al tempo necessario, alla complessità della causa, agli atti da predisporre. Costo orario Euro 50,00
Predisposizione documenti per la revisione ai sensi dell'art. 1130 - bis	Euro ____ per ogni annualità soggetta a revisione
Stesura o revisione regolamento di condominio	Euro ____
Utilizzo sito internet	Euro ____
Recupero quote condomini morosi (da addebitare al singolo condomino Primo sollecito – posta ordinaria o mail Secondo sollecito per raccomandata Istruzione fascicolo per legale, colloqui con legale, presenza pignoramenti	Euro 10,00 Euro 20,60 Euro 55,50 Euro ____
Divisione spese tra Proprietario ed inquilino, tra comproprietari, tra proprietario ed usufruttuario	Euro 40,00 ad unità immobiliare
Lettura contatori acqua con propri addetti	Euro 4,00 per ogni contatore
Redazione e o revisione tabelle millesimali	Da concordare
Passaggio documentazione	Euro ____ per ogni annualità
Consegna documenti ai condomini Invio via mail cartaceo	Euro 0.10 a documento Euro 0,30 a documento
Pratiche agevolazioni fiscali (bonifici e rilascio certificazioni)	Euro 150,00

Tutti gli importi di cui sopra si intendono al netto dell'IIVA che verrà applicata nella misura dell'aliquota in vigore al momento della fatturazione.

Il conferimento dell'incarico di amministratore dello stabile alla AM.I.CO. s.c.r.l. con sede in Arezzo- Via Mino da Poppi 11 comporta l'automatica accettazione del presente tariffario.

Ogni altra pattuizione dovrà essere espressamente prevista.

APPROVATO NELL'ASSEMBLEA DEL _____