

**Cond. Centrupark  
via Cappuccini, 10  
39100 Bolzano**

Bolzano, il 01.12.2017

**Oggetto: preventivo per l'amministrazione ordinaria del vostro condominio**

Gentili Condomini,

con la presente siamo lieti a sottoporre la nostra migliore offerta per l'amministrazione del Vostro condominio.

Per tutte le attività ordinarie (ai sensi dell'art. 1130 e 1131 del codice civile) il nostro canone per il periodo di un anno amministrativo è di

**€ 2.400,00 IVA incl. annui**

**Non sono inclusi** in questa offerta eventuali **negozi o laboratori** situati nel condominio

Le spese postali vengono protocollate e fatturate separatamente

Tutti i servizi della gestione ordinaria, straordinaria ed eventuali costi aggiuntivi, sono elencati nell'allegato "Patti chiari" e fanno parte di questa offerta.

A conferma dell'incarico per gli anni successivi, verrà aggiunta una rivalutazione dei costi su base annuale secondo l'indice ISTAT.

Tutti i prezzi si intendono comprensivi d'IVA.

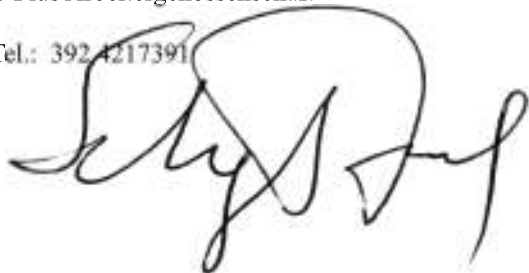
Per ulteriori domande riguardanti la nostra offerta, rimaniamo naturalmente a Vostra completa disposizione.

Certi di poterVi proporre una buona collaborazione, Vi porgiamo

Cordiali saluti

Il presidente  
Josef Schöpf  
C Plus Arbeitergenossenschaft

Tel.: 392 4217391



**Kond. Centrupark  
Kapuzinergasse, 10  
39100 Bozen**

Bozen, am 01.12.2017

Betreff: **Kostenvoranschlag für die ordentliche Verwaltung ihres Kondominiums**

Sehr geehrte MiteigentümerInnen,

Wir übermitteln Ihnen hiermit unser bestes Angebot für die ordentliche Verwaltung Ihres Kondominium.

Für alle ordentlichen Aufgaben (gemäß Art. 1130 und 1131 des ZGB) beträgt unser Honorar, für den Zeitraum eines Verwaltungsjahres

**€ 2.400,00 incl. MwSt im Jahr**

Sollten im Kondominium **Geschäfte oder Werkstätten** enthalten sein, so sind **diese in diesem Angebot nicht enthalten**

Postspesen werden dokumentiert und extra verrechnet

Alle Leistungen, der ordentlichen und der außerordentliche Verwaltung, sowie alle weiteren Kosten werden im Anhang „Patti chiari“ aufgelistet und sind integrierender Teil dieses Angebots.

Bei Bestätigung des Auftrags in den Folgejahren wird immer der aktuelle Inflationsausgleich zum Honorar und zu den einzeln hier genannten Tarifen zugezählt.


Alle Preise sind inklusive der Mehrwertsteuer angeführt.

Ich stehe Ihnen selbstverständlich für etwaige Fragen zum Angebot gerne zur Verfügung und wir freuen uns auf einen gute Zusammenarbeit mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Obmann Josef Schöpf  
C Plus Arbeitergenossenschaft

Tel.: 092 4217391



## KLARE ABMACHUNG

### Erklärung:

Die "Klare Abmachung" entsteht aus der Notwendigkeit, Inhalte eines korrekten Mandats für die Kondominiumsverwaltung. Nutznießer sind die Miteigentümer, die über die Leistungen und deren Entgelt in Kenntnis gesetzt werden, welche wir Verwalter in unseren Angeboten, zum Erreichen des Verwaltungsmandates vorschlagen. Das vorliegende Dokument erweist sich daher als klares, schnelles und wahrheitsgetreues Vergleichsinstrument, zwischen den verschiedenen Angeboten. Wir erinnern daran, dass die vorliegende Ausarbeitung die Neuheiten der Kondominiumsreform, im besonderen bezüglich der neuen, vom Verwalter verlangten Dienstleistungen berücksichtigt.



## PATTI CHIARI

### Introduzione:

I "Patti chiari" nascono dalla necessità di chiarezza nei contenuti di un corretto mandato di amministrazione condominiale. Destinatari di questo, sono i Condomini i quali vengono messi a conoscenza delle prestazioni e dei relativi compensi degli amministratori e loro offerte, per acquisire il mandato di amministrazione. Il presente documento risulta pertanto uno strumento di confronto chiaro, veloce e veritiero tra le varie offerte. Si rammentano che il presente elaborato tiene conto delle novità, introdotte dalla riforma del condominio, relative alle nuove prestazioni professionali richieste all'amministratore.

## Ordentliche Verwaltung beinhaltet

Jährliche ordentliche Versammlung (Einberufung und Protokollabfassung),

Haltung der Protokollbücher samt Versammlungen und Namen der Verwalter,

Jährliche Buchhaltungsrevision (Kontostand und Vermögenskonten),  
Prüfung mit den Rechnungsprüfern,  
Jährliche Aufteilungen (Abrechnung und Kostenvoranschlag),

Eine jährliche Versammlung mit dem Beirat.

**wie Angebot  
come da offerta**

## Prestazioni ordinarie comprese

Assemblea ordinaria annuale,

Tenuta dei libri verbali, Bilancio contabile annuale (situazione economica e patrimonio),

Revisione contabile annua con i revisori,

Riparti annuali (consuntivo e preventivo),

Una riunione annuale con il consiglio condominiale.

## Leistungen ausserhalb der Ordentliche Verwaltung

Prädisposition der meldeamtlichen Daten und Eingabe der buchhalterischen Daten bei Mandatsbeginn.

Zehnjährige Archivierung der Dokumente des Kondominiums.

Für jede Versammlung mit dem Beirat (ab der zweiten Versammlung), mit den technischen Kommissionen, Treffen mit den Institutionen, usw.

Errechnung der Löhne und Sozialabgaben der vom Kondominium angestellten Arbeiter.

Anträge um Kontrollen, Einsichtnahmen und Wiederherstellung von Bilanzen, Buchhaltung und Spesenaufteilungen vergangener Verwaltungsjahre

**enthalten/compreso**

**enthalten/compreso**

**75€**

wie Lohnbüro  
come ufficio paghe

**420€**

## Prestazioni non comprese nel compenso ordinario

Predisposizione dati anagrafici e inserimento dati contabili per inizio mandato.

Archiviazione decennale della documentazione condominiale.

Per ogni riunione con il Consiglio di Condominio (dalla seconda riunione in poi), con le commissioni tecniche agli incontri con le Istituzioni, ecc..

Elaborazione buste paga e relativi contributi dovuti a personale assunto dal Condominio.

Richieste di controlli, visure e ricostruzioni di bilanci, contabile e ripartizioni spese relative ad anni precedenti

Eventuelle Ablesung der Wasser, Gas, Licht und Heizungszähler	<b>460€ &gt; 20 Einheiten con oltre 20 unità</b>	Eventuale lettura dei contatori dell'acqua, gas, luce, riscaldamento
Versicherungsverfahren für Schadenersatz - Pauschal bis 10.000,00 € Schaden - Über 10.000,00 € Schaden werden % angewandt	<b>enthalten/compreso</b>	Pratiche assicurative per risarcimento danni - a forfait fino a 10.000 € di danni - oltre i 10.000 € di danni applica %....
Ausfüllen - Zahlung - Registrierung F24 (für jedes Modell)	<b>enthalten/compreso</b>	Compilazione - Pagamento - Registrazione F24 (per ogni modello)
Bestätigung der erfolgten Einzahlung der getätigten Steuerabzüge (für jede Bestätigung)	<b>16€</b>	Certificazione dei compensi assoggettati a ritenuta d'acconto (per ogni certificazione)
Ausfüllen und verschicken des Mod. 770 und Vordruck AC	<b>enthalten/compreso</b>	Compilazione e trasmissione Mod. 770 e Quadro AC

### Spesen zu Lasten der interessierten Miteigentümer

### Oneri a carico dei condomini interessati

Aufteilung der Spesen Eigentümer/Mieter (für jede Einheit), gemäß der Vereinbarung zwischen den Sozialvertreten der Provinz Bozen	<b>80€</b>	Riparto spese proprietario/inquilino (per ogni unità Immobiliare) elaborato in base all'accordo provinciale dei rappresentanti delle parti sociali
Zahlungsaufforderung zu Lasten des säumigen Miteigentümers (ausgenommen Postspesen)	<b>25€</b>	Sollecito di pagamento a carico del condomino moroso (ad esclusione delle spese postali)
Bearbeitung von Kondominiumsversicherungsakten (Vinkulierungsanfrage, usw.)	<b>42€</b>	Gestione pratiche assicurazione condominiale (vincoli ecc.)
Briefwechsel mit den Miteigentümern nach dem ersten Brief (zu Lasten der Interessierten)	<b>enthalten/compreso</b>	Corrispondenza epistolare con i condomini dopo la prima lettera (a carico degli interessati)
Aufteilung der Spesen durch Nachfolge Eigentümer/Eigentümer während des Finanzjahres oder zwischen Mieter/Mieter	<b>80€</b>	Suddivisione delle spese per subentro proprietario/propietario durante l'esercizio o tra inquilino/inquilino
Persönliche Beratung auf Verlangen des Interessierten	<b>enthalten/compreso</b>	Consulenze personali su richiesta dell'interessato
Vorbereitungsarbeit für den Anwalt bei gerichtlichen Zahlungsaufforderungen gegen säumige Miteigentümer (zu Lasten derselben)	<b>240€</b>	Assistenza al legale per procedura ingiuntiva per il recupero nei confronti dei condomini morosi (a carico dei morosi)
Nachforschung der persönlichen Daten der nicht mehr an der alten Adresse auffindbaren Miteigentümer	<b>80€</b>	Ricerca dei dati anagrafici dei condomini non più reperibili al vecchio indirizzo.

## Außerordentliche Leistungen

Verwaltungsbetreuung bei außerordentlichen Arbeiten (Kostenvoranschläge, Werkverträge, usw.), Entgelt prozentual auf das Gesamtvolumen der Arbeiten ohne MWST (über 3.000,00 €) Mit einem Mindestbetrag von ...

Ausarbeitung der Hausordnung

Verwaltungsakte (Zuschüsse für das Haus) für steuerliche Abzüge (Postspesen ausgeschlossen).

Für jede Bescheinigung für den Miteigentümer (Postspesen ausgeschlossen)

SMS Zusendung (Fälligkeiten usw.) Elektronische Post (PEC) mit den Miteigentümern.

Webseite für das Kondominium

- Veröffentlichung der Buchhaltung (Bilanz, Spesenauflistung, Spesen-aufteilung für Kostenvoranschlag und Abrechnung);

- Monatliche Veröffentlichung der Buchhaltung und der Bankbeweg.

Rechtsbeistand in Rechtssachen des Kondominiums.

Außerordentliche Versammlungen (einschließlich der Wiederholung der ordentlichen Versammlung wegen mangelnder Beschlussfähigkeit)

**3%**

**nach Aufwand  
piedi lista**

**300€**

**enthalten/compreso**

**120€**

**180€**

enthalten bei Webseite  
compreso con sito web

**400€**

je Einheit/a unità  
**120€**

**280€**

## Entgelt nach Aufwand

Das Entgelt pro Stunde des Verwalters beträgt:

Kondominiumsakten bei der öffentlichen Verwaltung.

Einsichtnahme im Kataster und Grundbuch, einschließlich Antrag und Abholung der Bescheinigungen

Vorladungen beim Landesgericht - Vorladungen beim Friedensrichter - Treffen mit den Schlichtungsorganen.

**80€**

**45€**

**45€**

**240€**

## Persezioni straordinarie

Assistenza amministrativa per lavori di manutenzione straordinaria (Preventivi - Contratti - ecc.) Compenso a percentuale applicato sul totale dei lavori al netto dell'IVA (superiori 3.000,00 €) Con un minimo di ...

Elaborazione del regolamento di condominio

Pratiche amministrative (incentivi casa) per detrazione fiscale (ad esclusione delle spese postali)

Per ogni attestazione al condomino (ad esclusione delle spese postali)

Invio SMS (scadenza rate, ecc.). Gestione posta elettronica (PEC) con i condomini.

Gestione sito Web condominiale:

- Pubblicazione documenti contabili (bilancio, piano dei conti di spesa, riparto delle spese per preventivo e consuntivo);

- Pubblicazione mensile della contabilità e dei movimenti bancari.

Assistenza al legale per cause condominiali.

Assemblee straordinarie (compresa la ripetizione dell'assemblea ordinaria per mancanza di numero legale).

## Compensi a vacanza

La vacanza dell'amministratore e fissata in:

Pratiche condominiali presso la pubblica amministrazione.

Visure amministrative catastali e tavolari, comprese richieste e ritiro certificazioni

Udienze in tribunale - udienze dal giudice di pace — riunioni presso organismi di conciliazione e mediazione.

<p>Entgelt (Lokalausweise - Beratung mit Technikern), für dann nicht beschlossene Arbeiten</p> <p>Akte bei Streitverfahren mit der Agentur für Einnahmen, NISF, INAL, usw. (nicht durch Fehlverhalten des Verwalters)</p>	<p><b>enthalten/compreso</b></p>  <p><b>100€</b></p>	<p>Compenso a vacanza (Sopralluoghi - Consulenze con professionisti) per lavori poi non deliberati</p> <p>Pratiche per contenzioso presso l'Agenzia delle Entrate, INPS, INAIL, ecc. (non imputabili ad errori dell'amministratore)</p>
---	--	---

<b>Spesenvergütung</b>		<b>Rimborsi spese</b>
------------------------	--	-----------------------

<p>Postspesen, Stempelmarken usw. (aufgrund von dokumentierten Spesen)</p> <p>Jährlich berechnete Kanzlei- und Kopierspesen (aufgrund von dokumentierten Spesen)</p> <p>Oder pauschal für das ganze Kondominium</p> <p>Oder für jede Einheit.</p>	<p><b>Liste/piedilista</b></p>          <p><b>20€</b></p>	<p>Postali, marche da bollo ed altre spese reali (in base a documentazione giustificativa)</p> <p>Cancelleria, copisteria calcolata annualmente (in base a documentazione giustificativa)</p> <p>o a forfait per l'intero condominio</p> <p>o per ogni unità immobiliare</p>
---	---	--

**Die Kosten verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer**

Bozen den, 1.1.2018

Josef Schöpf



Albo Associativo Nazionale A.I.A.C **BZ 633**

Das Dokument ist bis zum 31.12.2018 gültig

**i costi comprendono l' IVA**

Bolzano il, 1.1.2018

Josef Schöpf



Albo Associativo Nazionale A.I.A.C **BZ 633**

La seguente documento é valida fino al 31.12.2018