

**Ai condomini  
nel territorio dell'Alto Adige**

Bolzano, il 01.01.2017

**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

**€ 12,00 IVA inclusa per unità abitativa e mese**  
(comprese cantine, posti macchina e garage)

**€ 2,00 IVA inclusa per ogni posto macchina o garage  
senza annessione ad unità abitative e mese**

Predisposizione dati anagrafici e inserimento dati contabili per inizio mandato **€ 30,00/unità abitativa**

**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 nel 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

## 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.

je Einheit / a unità

**Angebot 2017**

## 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

je Einheit / a unità  
**30€**

**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, cantabile' e ripartizioni spese relative ad anni precedenti

|   |   |   |
|---|---|---|
| Eventuelle Ablesung der Wasser, Gas, Licht und Heizungszähler (je Zähler)   | <b>enthalten/compreso</b>                                 | Eventuale lettura dei contatori dell'acqua, gas, luce, riscaldamento (cadauno)  |
| Versicherungsverfahren für Schadenersatz<br>- Pauschal bis 10.000,00 € Schaden<br>- Über 10.000,00 € Schaden werden % angewandt | <b>enthalten/compreso</b>                                 | Pratiche assicurative per risarcimento danni<br>- a forfait fino a 10.000 € di danni<br>- 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>Laut Steuerzentrum/<br/>Secondo centro<br/>fiscale</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>24€</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>30€</b>                | Sollecito di pagamento a carico del condomino moroso (ad esclusione delle spese postali)   |
| Bearbeitung von Kondominiumsversicherungsakten (Vinkulierungsanfrage, usw.)   | <b>enthalten/compreso</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>106€</b>               | Suddivisione delle spese per subentro proprietario/proprietario durante l'esercizio o tra inquilino/inquilino                                      |
| Persönliche Beratung auf Verlangen des Interessierten über Telefon, Mail oder Briefwechsel  | <b>enthalten/compreso</b> | Consulenze personali su richiesta dell'interessato nelle forme telefono, mail o lettera  |
| 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 ...

**3%**

Ausarbeitung der Hausordnung

**360€**

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

**300€**

Für jede Bescheinigung für den Miteigentümer (Postspesen ausgeschlossen)

**enthalten/comproso**

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

**120€**

Webseite für das Kondominium

**180€**

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

enthalten bei Webseite  
comproso con sito web

- Monatliche Veröffentlichung der Buchhaltung und der Bankbeweg.

**400€**

Rechtsbeistand in Rechtssachen des Kondominiums.

je Einheit/a unità  
**120€**

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

**280€**

## Entgelt nach Aufwand

Das Entgelt pro Stunde des Verwalters beträgt (persönl. Gespräche):

**80€**

Kondominiumsakten bei der öffentlichen Verwaltung.

**45€**

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

**45€**

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

**240€**

## Perstazioni 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 retribuzione dell'amministratore e fissata in (consulenze personali):

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.

Entgelt (Lokalausweise - Beratung mit Technikern), für dann nicht beschlossene Arbeiten

Akte bei Streitverfahren mit der Agentur für Einnahmen, NISF, INAL, usw. (nicht durch Fehlverhalten des Verwalters)

**enthalten/compreso**

**100€**

Compenso a vacanza (Sopralluoghi - Consulenze con professionisti) per lavori poi non deliberati

Pratiche per contenzioso presso l'Agenzia delle Entrate, INPS, INAIL, ecc. (non immutabili ad errori)

### Spesenvergütung

Postspesen, Stempelmarken usw. (aufgrund von dokumentierten Spesen)

Jährlich berechnete Kanzlei- und Kopierspesen (aufgrund von dokumentierten Spesen)

Oder pauschal für das ganze Kondominium

Oder für jede Einheit.

**Liste/piedilista**

**20€**

### Rimborsi spese

Postali, marche da bollo ed altre spese reali (in base a documentazione giustificativa)

Cancelleria, copisteria calcolata annualmente (in base a documentazione giustificativa)

o a forfait per l'intero condominio

o per ogni unità immobiliare

### Die Kosten verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer

Bozen den, 1.1.2017

Josef Schöpf



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

Das Dokument ist bis zum 31.12.2017 gültig

### i costi comprendono l' IVA

Bolzano il, 1.1.2017

Josef Schöpf



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

La seguente documento é valida fino al 31.12.2017