Amministrazione caseggiato
Piazza De Marini 3
16123 Genova

Genova 25 gennaio 2022

Egregi Signori Comproprietari

Unitamente alla presente trasmetto quanto segue:

verbale assemblea del 18 gennaio 2022,
elenco presenze assemblea del 18 gennaio2022,
votazione amministratore del 18 gennaio 2022,
canditati amministratore Gioia – Capurro – FPR – Possenti.

Ringrazio tutti i condomini che in tanti anni, prima a mio padre e poi a me, hanno dimostrato fiducia ed in special modo quelli che si sono espressi a mio favore nell'assemblea del 18 gennaio c.a.

Ricordo che per le decisioni sul Bonus facciate sono state fatte più assemblee senza raggiungere la validità di presenze e nell'ultima, pur essendovi la validità di presenze, e con mio forte impegno a sensibilizzare tutti i condomini non si è ottenuta l'approvazione a causa della votazione contraria di alcuni condomini ed i favorevoli non hanno raggiunto il quorum di 501/1000.

Cordiali saluti.

L'Amministratore
Gabriella Poggi

All/

studio@poggibarbieri.com

V e r b a l e

dell'Assemblea straordinaria del caseggiato sito in Genova, Piazza De Marini 3, tenuta a seguito di regolare invito in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, il giorno 18 gennaio 2022 alle ore 17,30 presso la Sala Convegni del Bi.Bi. Service sas in Via XX Settembre 41 al 3° piano Genova, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del giorno

1) Nomina Amministratore e Consiglio di Condominio.
2) Lavori con Bonus facciate – incarico a tecnico e delibere.
3) Abolizione servizio di portineria e delibere.
4) Valutazione utilizzo appartamento portineria e delibere.
5) Servizio di portineria: assunzione dipendente – orario completo – orario ridotto – servizio tramite guardianaggio. Delibere relative.
6) Installazione telecamere ad ogni piano. Delibere.
7) Eliminazione cisterne e installazione impianto acqua diretta – incarico a tecnico. Delibere.
8) Lavori ascensori e delibere.
9) Varie.

L'elenco dei presenti e rappresentati è in calce.

L'Assemblea nomina Presidente la Sig.ra Francesca Repetti e Segretario Gabriella Poggi.

Il Presidente, fatta constatare la validità dell'assemblea con 798,20/1000, inizia lo svolgimento dell'OdG.

E' presente il Geom. Mauro Pedemonte per relazionare sul Bonus per cui si inizia dal

PUNTO 2)
Prende la parola il Geom. Pedemonte che illustra che, dopo vari incontri, la Sovrintendenza ha dato autorizzazione a continuare i lavori alle coperture poco alla volta, solo quando al di sotto sono presenti danni negli appartamenti, per cui si può continuare a tranche ad eseguire i lavori.
Il Dr. Alboreo Aceti rileva che tra due abbaini esiste una lastra di ardesia rovinata.
Esiste anche l'autorizzazione della Sovrintendenza per il restauro della parte vincolata, tunnel e portone ingresso Supermercato, entro maggio dovrebbe essere fatta la domanda se si volesse chiedere il contributo.
Alle ore 18,15 il Geom. Pedemonte lascia l'Assemblea.

PUNTO 1)
Il Presidente mette in votazione la nomina dell'Amministratore.
L'Assemblea a maggioranza delibera il cambio dell'amministratore.
Il Dr. Ciferri chiede al Presidente se oggi è da fare la votazione del nuovo amministratore.
La prossima assemblea sarà il giorno 3 febbraio c.a. ore 18 nel corridoio al 7° piano.
L'Assemblea delibera che in prorogatio rimane in carica Gabriella Poggi come amministratore.
Nomina Consiglio:
Amendola – Molari – Pedemonte – Balbi – Tunesi – Acampora – Batsieva.
Tutti i condomini possono inviare CV e preventivi per amministratori.
Sarà richiesto ai proponenti come amministratori già a mani il CV da inviare a tutti i condomini.

Il Sig. Grasso espone la sua contrarietà al cambio di amministratore.

PUNTO 3)
Contrari al mantenimento i condomini: Alboreo Aceti – Bollo – Corinzia – Bruzzone – Medica – Pedemonte – Pesce – Repetti – Tazze Pazze – Zanone.
Il servizio di portineria rimane.

PUNTO 4)
I condomini Tunesi – Bisio – Grasso – Croce – Balbi sono favorevoli a concedere l'uso dell'appartamento al portinaio, tutti gli altri sono contrari
L'abitazione non verrà concessa al portinaio e si valuterà l'utilizzo con preventivo per la ristrutturazione dell'appartamento previo capitolato.

PUNTO 5)
Si vota per portiere a tempo pieno come attualmente:
favorevoli: Casà – Tunesi – Grasso – Agistri – Bisio – Balbi – Balbi – Chiatti.
Croce –Croce – Missioni come la maggioranza.
Di conseguenza viene scelto a maggioranza l'orario ridotto – part time per sei ore al giorno dalle 8 alle 14 sabato escluso.
Alle ore 19,40 il Dr. Bisio lascia l'Assemblea ed alle ore 19,50 anche il Dr. Ciferri.
Scelta della persona:
l'assemblea è d'accordo di confermare Schisto Francesca part time a chiamata per sei ore giornaliere, da lunedì a venerdì, orario 8/14, dal giorno 1 al 15 febbraio c.a.
Nell'assemblea del 3 febbraio c.a. si sceglierà la persona a cui affidare il servizio.

PUNTO 6)
L'Assemblea è contraria.

PUNTI 7) e 8)
Vengono rinviati alla prossima assemblea.

PUNTO 9)
Ripristinare la luce al piano della Rag. Pedemonte.

Null'altro restando da trattare, alle ore 20,15 il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

IL SEGRETARIO
firmato Gabriella Poggi

IL PRESIDENTE
firmato Francesca Repetti

ELENCO CONDOMINI PRESENTI ALL' ASSEMBLEA DEL 18/01/2022

Tipo Assemblea: STRAORDINARIA **Tipo Ripartizione: 10 - Generali**

Millesimi Presenti: 798,20/1.000,00 **Teste Presenti: 87/110**

CONDOMINO	DELEGA	NºU.IMM.	MILLESIMI
Agistri Andrea		1	4,1000
Agustoni Piero	Tunesi Valerio	1	7,1000
Alboreo Aceti Aldo		1	9,8000
Aloe Gaetano	Tunesi Valerio	1	7,2000
Amendola Laura		1	14,8000
Baglietto Giulia e Amelia	Barbieri	1	7,7000
Balbi Domenico	Balbi Pietro	1	7,9000
Balbi Pietro		1	4,1000
Ballario Bruno	Tunesi Valerio	1	9,3000
Batsieva Agunda		1	7,3000
Battaglino Roberto	Gioia	1	4,1000
Bisio Giovanni		1	4,1000
Bollo Umberto	Corinzia Srl	1	60,5000
Borlini A .- Baglietto G. e A.	Barbieri	1	14,4000
Bruni Stefano	Tunesi Valerio	1	3,8000
Bruni Stefano	Tunesi Valerio	1	5,2000
Bruzzone Giacomo Guglielmo	Alboreo Aceti Aldo	1	7,2000
Carcione Bruno	Tunesi Valerio	1	4,7000
Casa' Claudia	Gioia	1	7,1000
Casareggio Franca	Molari Luigi	1	1,6000
Casareggio Franca	Molari Luigi	1	6,9000
Casareggio Franca	Molari Luigi	1	18,0000
Chiatti Roberto		1	7,4000
Ciferri Luca		1	15,0000
Ciferri Luca		1	0,3000
Ciferri Nicoletta		1	14,8000
Ciferri Nicoletta		1	13,9000
Ciferri Nicoletta		1	0,2000
Ciferri Nicoletta		1	3,0000
Ciferri Nicoletta		1	4,4500
Ciferri Nicoletta		1	0,2000
Ciferri Nicoletta		1	3,8000
Ciferri Nicoletta		1	4,4500
Ciferri Nicoletta		1	0,3000

ELENCO CONDOMINI PRESENTI ALL' ASSEMBLEA DEL 18/01/2022

CONDOMINO	DELEGA	N°U.IMM.	MILLESIMI
Ciferri Nicoletta		1	0,2000
Ciferri Nicoletta		1	3,0000
Ciferri Nicoletta		1	4,4500
Ciferri Nicoletta		1	0,2000
Cirillo Luana	Repetti francesca	1	13,9000
Corinzia Srl		1	150,9000
Croce Maria	Croce Cesare	1	7,9000
Croce Maria e Cesare		1	4,3000
D'Elia Antonio	Repetti francesca	1	4,6000
De Paolis Devan	Repetti francesca	1	20,2000
Eredi Bisio		1	4,6000
Favero Danila	Mennella Alessandro	1	7,6000
Grasso Marco		1	3,9000
Imparato Carlo	Tunesi Valerio	1	6,9000
Imparato Carlo	Tunesi Valerio	1	4,1000
Imparato Carlo	Tunesi Valerio	1	3,6000
Imparato Carlo	Tunesi Valerio	1	4,9000
Imparato Carlo	Tunesi Valerio	1	3,9000
Lasagna Giovanna	Tunesi Valerio	1	3,9000
Mascelli Bruno	Tunesi Valerio	1	7,4000
Medica - Ledda	Molari Luigi	1	3,9000
Mennella Alessandro		1	9,8000
Missioni Consolata	Gioia	1	7,2000
Missioni Consolata	Gioia	1	4,1000
Missioni Consolata	Gioia	1	14,8000
Missioni Consolata	Gioia	1	4,1000
Missioni Consolata	Gioia	1	4,1000
Missioni Consolata	Gioia	1	7,9000
Missioni Consolata	Gioia	1	4,6000
Modugno Flavia	Tunesi Valerio	1	7,2000
Molari Luigi		1	9,3000
Pedemonte Silvana		1	0,2000
Pedemonte Silvana		1	10,1000
Perrazzelli Jole	Tunesi Valerio	1	5,2000
Pesce Laura	Repetti francesca	1	4,1000

ELENCO CONDOMINI PRESENTI ALL' ASSEMBLEA DEL 18/01/2022

CONDOMINO	DELEGA	NºU.IMM.	MILLESIMI
Repetti francesca		1	4,1000
Repetti Francesca		1	14,8000
Ronchetto Salvana Diego	Tunesi Valerio	1	7,2000
Ronchetto Salvana Diego	Tunesi Valerio	1	3,8000
SIT srl	Tunesi Valerio	1	4,1000
SIT Srl	Tunesi Valerio	1	19,4000
SO.GE.IM.	Mennella Alessandro	1	18,5000
SO.GE.IM.	Mennella Alessandro	1	2,6000
Squillari Silvana	Tunesi Valerio	1	3,4000
Stonedil Genova Srl	Repetti francesca	1	6,9000
Tazze Pazze	Alboreo Aceti Aldo	1	13,3000
Tosto Simona	D'Arenzo	1	5,6700
Tosto Simona	D'Arenzo	1	4,3000
Tosto Simona	D'Arenzo	1	2,8300
Tunesi Valerio		1	3,8000
Tunesi Valerio		1	5,2000
Tunesi Valerio		1	7,2000
Zanone Alessandro	Molari Luigi	1	22,3000
	TOTALE CONDOMINIO:	**87**	**798,2000**

Favorevoli amministratore Poggi n. 24 Condomini per 299.8/1000
Agustoni
Aloe
Baglietto
Balbi P.
Balbi D.
Ballario
Bisio
Borlini
Bruni
Carcione
Casaleggio
Ciferri L.
Ciferri N.
Grasso
Imparato
Lasagna
Mascelli
Modugno
Perrazzelli
Ronchetto
SIT
Squillari
Tosto
Tunesi
Favorevoli al cambio amministratore n. 23 Condomini per 474,80/1000
Alboreo
Amendola
Battaglino
Bollo
Corinzia
Buzzone
Casà
Chiatti
Cirillo
D'Elia
De Paolis
Medica
Missioni
Molari
Pedemonte
Pesce
Repetti
Stonedil
Tazze Pazze
Zanone
Mennella
SoGeIm
Favero

astenuti n. 4 Condomini per 23,6/1000
Croce C.
Croce M.
Batsieva
Agistri

Rag. Gioia Salvatorica
Amministrazioni immobili

Genova, 13/01/2022

Egr. Signori
Condomini
Piazza de Marini, 3
16123 Genova

La presente per comunicare che sono disponibile ad assumere l'incarico di amministrare i Sigg.ri Condomini di Piazza de Marini, 3 con il seguente onorario:

Compenso amministratore gestione ordinaria € 2.400,00

Attività di sostituto d'imposta, predisposizione Mod.770 , predisposizione ed elaborazione F24 , invio CU ai fornitori, elenco fornitori e nuovi adempimenti fiscali previsti dalla L.220 del 2012, archiviazione e conservazione fatture. € 300,00

Telefoniche, locomozione, cancelleria, fotocopie, redazione verbali e rendiconti (a forfait) € 600,00

Assemblee straordinarie/riunioni consiglieri-sopralluoghi € 100,00

Pratiche per eventuale recupero morosità (da addebitare al singolo condomino oltre alle spese legali) € 200,00

Pratiche straordinarie:

Gestione contabile lavori straordinari 2,0% dell'importo lavori

Pratiche per le detrazioni fiscali per annualità € 500,00

Agli importi sopra indicati, **non verrà aggiunta l'Iva** in quanto sono in regime super-semplificato. Al compenso verranno aggiunti gli oneri previdenziali del 4% (Art.27 comma 1 e 2 del D.L.98/11).

Vi informo che sono assicurata, per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, con Milano Assicurazioni, con un massimale di € 500.000,00, polizza n.40773255/03,.

Le assemblee si terranno nei giorni feriali.

Dall'offerta sono escluse la ricerca di preventivi e le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza in cantiere.

A questo ultimo proposito informo che per la gestione di eventuali lavori straordinari occorrerà, ai sensi del D.L.n.494/06, nominare un responsabile dei lavori.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo cordiali saluti.

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA N° 637 SALVATORICA GIOIA ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA GENOVA CONFEDILIZIA

Rif/offerta- demarini3

Piazza de Marini, 3/48 – 16123 Genova
Tel.380-32.63.192

Rag. Gioia Salvatorica
Amministrazioni Condominiali
Piazza de Marini, 3/48, Genova 16123 – Cell. 380.32.63.192 amministrazioni.gioia@gmail
Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

Genova, 13/01/2022

Egr. Signori
Condomini
Piazza de Marini, 3
16123 Genova

Oggetto: offerta per l'incarico di Amministratore del Condominio.

In riferimento all'oggetto, sono a comunicarVi, quanto segue:

- di essere in possesso dei requisiti previsti dalle nuove normative per l'amministrazione del condominio e di aver conseguito il diploma di Amministratore presso l'associazione ANACI Genova;
- dichiaro di svolgere attività di formazione annuale, obbligatoria, come da art.71 bis c.c.
- che la contabilità condominiale sarà tenuta secondo le nuove regole;
- in caso di qualsiasi problema condominiale, sarà mia cura attivarmi tempestivamente per la risoluzione dello stesso;
- fornitori e professionisti saranno da me pagati; in qualità di sostituto d'imposta, effettuerò i pagamenti delle ritenute d'acconto, nonché alla predisposizione ed invio delle certificazioni annuali. Il Mod. 770 sarà elaborato ed inviato da un commercialista;

Amministro in proprio i seguenti Condomini in Genova:

- Condominio di Via di Porta Soprana, 13.
- Condominio di Sal. Inf. S.Anna, 1.
- Condominio Piazza Pollaiuoli, 8.
- Condominio Salita Pollaiuoli, 13
- Condominio Via Luccoli, 16.
- Condominio Via Luccoli, 18.
- Condominio Via Bari, 22.
- Condominio Via A. Galeazzo, 20.
- Condominio Via di Prè, 30.
- Condominio Piazza Cinque Lampadi, 19.
- Condominio Vico del Duca, 1.
- Condominio Vico del Roso 4.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, porgo cordiali saluti.

Rag. Salvatorica Gioia

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
CONFEDILIZIA
N° 637
SALVATORICA
GIOIA
ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
GENOVA
CONFEDILIZIA

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

MANSIONARIO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE ANACI
Provincia di Genova

Suddivisione dei compensi

Egregio Condominio
Piazza De Marini civ. 3
16123 Genova

Capo I	Prestazioni ordinarie	Quotazione
1	Compenso annuale ordinario dell'amministratore ed elaborazione rendiconti e riparti ordinari.	€ 4.100,00
2	Adempimenti fiscali del sostituto d'imposta (effettuazione dei pagamenti con il conteggio delle ritenute d'acconto, emissione relative certificazioni.	€ 200,00
3	Elaborazione ed invio Certificazioni Uniche fornitori, Mod- 770 e Qudro AC	Affidato a professionista
Capo II	**Prestazioni Straordinarie**	**Quotazione**
	Atti dovuti o esecutivi	
1	Cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, Vigili del fuoco, ASL, ARPAL, etc.), nel caso d'interventi straordinari; Convocazione e partecipazione, anche tramite rappresentante, a riunioni straordinarie del Consiglio o Commissioni Speciali; Assunzione dell'incarico di Responsabile dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 81/08 – 106/09 e s.m.i.; Compimento degli adempimenti di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale come da Codice Civile.: a) richiesta di preventivi; b) sottoscrizione del contratto sulla base di mandato assembleare; c) raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condòmini; d) pagamento all'impresa degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito di rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori; e) rendiconto finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i condòmini; f) compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere;	il 2,5% (percentuale sull'imponibile dell'appalto). R.L. 1% (percentuale sull'imponibile dell'appalto).
2	Competenze dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini (es.: predisposizione domanda per beneficio fiscale previsti dalla L.449/97 e s.m.i., redazione prospetti riepilogativi, conteggi e dichiarazione degli importi detraibili, introiti ecc.);	€ 300,00
	a) Detrazioni Fiscali, compilazione e invio precompilate all'Agenzia Delle Entrate	€ 10,00 a unità immobiliare
3	Esecuzione di pratiche individuali e più specificamente:	
	a) ripartizioni spese tra proprietario e conduttore;	€ 40,00
	b) dichiarazioni e ripartizioni spese per il subentro del nuovo proprietario;	€ 40,00
	c) revisione, ricostruzione della contabilità di consuntivi precedenti la propria gestione;	€ 200,00 cad.

	d) espletamento pratiche di compravendite di locali condominiali;	da definire
	e) gestione della locazione degli immobili condominiali;	da definire
	f) gestione della proprietà condominiali ai fini fiscali (IMU, etc.);	compreso
	g) revisione / redazione del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali;	da definire
	h) solleciti di pagamento a Condomini morosi;	€ 10,00 cad.
	i) raccomandata di messa in mora a Condomini morosi;	€ 20,00 cad.
	j) pratiche e documenti per decreti ingiuntivi da trasmettere al legale per Condomini morosi;	€ 50,00 cad.
	k) disbrigo partiche assicurative (per sinistro)	€ 12,00 cad.
	l) aggiornamento anagrafe condominiale per passaggi di proprietà, cambio inquilino, variazione indirizzo ed altro	€ 10,00 cad.
	m) disbrigo pratiche per passaggio di consegne a nuovo amministratore	€ 200,00 cad.
	Atti discrezionali:	
1	Convocazione, nei termini di legge o di regolamento del condominio con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno, **delle assemblee ulteriori rispetto a quella annuale** e partecipazione, anche tramite rappresentante, nonché, se richiesto, redazione del relativo processo verbale se segretario dell'assemblea stessa ;	€ 80,00
2	Partecipazione, ad udienze davanti all'Autorità Giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte.	€ 150,00 cad.
3	Partecipazione ad incontri di mediazione obbligatoria	€ 100,00 cad.
Capo III	**Rimborsi spese per prestazioni ordinarie e straordinarie**	**Quotazione**
1	Postali, marche da bollo e spese vive come da documenti giustificativi	In base a documentazione analitica
2	Cancelleria e copisteria Per le mansioni ordinarie di cui al capo I **X** a forfait Telefoniche, locomozione e archiviazione **X** a forfait	da definire
	Per le mansioni straordinarie di cui al capo II (quantificabili in modo alternativo) : ☐ a forfait ☐ come da pezze giustificative analiticamente documentate	€ //////////////////////

Gli importi sono da intendersi esclusi I.V.A., C.P.G. e adeguamento annuale ISTAT

Genova, 10 dicembre 2021

ANACI
CAPURRO Ilaria
N. 12482
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

STUDIO FPR SRL
GESTIONI IMMOBILIARI
CONDOMINIALI E PRIVATE

VIA MARINA DI ROBILANT 2/2 - 16143 GENOVA
TEL. 010 509995 - FAX 010 513086
EMAIL : SEGRETERIA@STUDIOFPR.COM
Professione disciplinata Legge 14 gennaio 2013, n. 4

ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Spett. Condominio
Piazza De Marini 3
16122 Genova

RingraziandoVi per averci interpellati comunichiamo la nostra disponibilità ad assumere l'amministrazione del vs. Condominio.

Da oltre 40 anni lo studio opera nel settore delle amministrazioni immobiliari, condominiali e private, a Genova e provincia.

Lo studio, fondato nel 1972 da Rinaldo Ficarra, è attualmente composto da due amministratori professionisti Paola Ficarra e Marco Ribatto che lavorano per integrare le proprie competenze specifiche e per poter interagire all'occorrenza sui diversi condomini e da cinque dipendenti.

L'esperienza pluriennale, il costante aggiornamento tecnico, normativo e amministrativo consentono di gestire le proprietà immobiliari con efficienza e con attenzione alle esigenze dei proprietari.

I lavori di manutenzione vengono sempre affidati a ditte qualificate per risolvere con rapidità e competenza qualsiasi problema.

Oltre all'ordinaria gestione amministrativa, lo studio si avvale di numerosi professionisti (avvocati, geometri, architetti, ingegneri, commercialisti, consulenti del lavoro) per fornire servizi specialistici e consulenze.

Lo studio ha sede in Via Marina di Robilant 2/2, nel quartiere di S.Fruttuoso (a 50 metri da una fermata bus - linea 18 – 67 - 48 e 46)

I soci dello Studio FPR sono associati alla A.N.A.C.I. – sede di Genova (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) che costituisce un punto di riferimento per l'aggiornamento professionale e per il coordinamento con gli operatori del settore, ed hanno stipulato una polizza R.C. professionale con una compagnia primaria.

Per opportuna conoscenza riporto alcuni dati relativi allo Studio ex art. 1129 C.C. comma 2:

-	DENOMINAZIONE :	Studio FPR s.r.l.
-	P. IVA :	2375870991
-	POLIZZA R.C. PROFESSIONALE	Zurich Insurance polizza Miscellaneus ed.10/19 Z080809 forma "Claims Made "
-	SEDE LEGALE :	Via Marina di Robilant 2/2 – 16143 – Genova
-	RECAPITI TELEFONICI:	010 509995 - 320 5567928
-	TELEFAX:	010 513086
-	E-MAIL :	segreteria@studiofpr.com
-	CELLULARE PER URGENZE :	335 7577658
-	ORARIO D'APERTURA:	da LUNEDI' a VENERDI' ore 9.30 / 12.00 negli altri orari su appuntamento

I registri ex art. 1130 c.c. N° 6 e 7 saranno visibili presso la sede ogni giovedì dalle 10.00 alle 12.00.
Trasmettiamo inoltre:

STUDIO FPR SRL
GESTIONI IMMOBILIARI CONDOMINIALI E PRIVATE

MANSIONARIO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE ANACI
Provincia di Genova

Suddivisione dei compensi

I compensi dovuti all'amministratore si articolano in:
Capo I - Onorari per prestazioni ordinarie comprese nella gestione annuale
Capo II - Onorari per prestazioni straordinarie
Capo III - Rimborsi Spese

Capo I	**Prestazioni ordinarie**	
1	Compenso annuale ordinario dell'amministratore per Condominio	€ 3.300,00
2	Rimborso spese locomozione, telefoniche	€ 200,00
3	Adempimenti fiscali del sostituto d'imposta (effettuazione dei pagamenti con il conteggio delle ritenute d'acconto, emissione relative certificazioni)	€ 200,00
4	Predisposizione quadro AC e C.U.	€ 200,00
5	Redazione annuale e trasmissione del modello 770 e trasmissione telematica delle C.U.(incarico affidato ad un commercialista esterno, costo viene calcolato in base al numero dei percipienti).	
Capo II	**Prestazioni straordinarie**	
	Atti dovuti o esecutivi:	
1	Cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, Vigili del fuoco, ASL, ARPAL, etc.), nel caso d'interventi straordinari; Convocazione e partecipazione, anche tramite rappresentante, a riunioni straordinarie del Consiglio o Commissioni Speciali; Compimento degli adempimenti di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale come da Codice Civile.: a) richiesta di preventivi; b) sottoscrizione del contratto sulla base di mandato assembleare; c) raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condòmini; d) pagamento all'impresa degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito di rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori; e) rendiconto finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i condòmini; f) compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere;	percentuale su imponibile dell'appalto 2%
	g) Responsabile lavori (ruolo da istituire nei cantieri per lavori di carattere straordinario	non svolto
2	Competenze dell'amministratore relative alla pratica sgravio fiscale ordinario, per agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei Condòmini, predisposizione domanda per beneficio fiscale previsti per la ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico, redazione prospetti riepilogativi, conteggi, dichiarazione e trasmissione dati all'Agenzia delle Entrate (esclusa cessione del credito).	€ 100 fisse oltre € 15,00 per unità immobiliare
	Competenze dell'amministratore relative alla pratica sgravio fiscale straordinario, predisposizione pratica di cessione e relativi adempimenti (predisposizione dichiarazione per invio telematico Ag. delle Entrate) condominiale:	percentuale su imponibile dell'appalto 1%
	Competenze dell'amministratore relative alla pratica sgravio fiscale straordinario, predisposizione pratica di cessione e relativi adempimenti (predisposizione dichiarazione per invio telematico Ag. delle Entrate) singola:	€ 200,00

3	Esecuzione di pratiche individuali e più specificamente:		
a)	Istruzione e gestione sinistri assicurativi;	€	50,00
b)	ripartizioni spese tra proprietario e conduttore; (addebitate al Cond. richiedente)	€	15,00
c)	dichiarazioni e ripartizioni spese per il subentro del nuovo proprietario;	€	15,00
d)	revisione,ricostruzione della contabilità di consuntivi precedenti la propria gestione;	€	500,00
e)	espletamento pratiche di compravendite di locali condominiali;	€	500,00
f)	gestione della locazione degli immobili condominiali;	€	250,00
g)	gestione della proprietà condominiali ai fini fiscali (IMU, etc.);	€	50,00
h)	revisione / redazione del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali;	€	850,00
i)	situazioni contabili personali richieste dai singoli Condomini;	€	15,00
l)	solleciti a Condomini morosi;	€	20,00
m)	pratiche e documenti per decreti ingiuntivi da trasmettere al legale per Condomini morosi (saranno addebitate sulle spese personali del condomino moroso);	€	60,00
	Atti discrezionali:		
1	Convocazione, nei termini di legge o di regolamento del condominio con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno, delle assemblee ulteriori rispetto a quella annuale e partecipazione, anche tramite rappresentante, nonché, se richiesto, redazione del relativo processo verbale se segretario dell'assemblea stessa ;	€	100,00
2	Partecipazione, ad udienze davanti all'Autorità Giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte.	€	100,00
3	Competenze per passaggio consegne	€	100,00

Capo III	**Rimborsi spese per prestazioni ordinarie e straordinarie**		
1	Postali, marche da bollo e spese vive come da documenti giustificativi	In base a documentazione analitica	
2	Cancelleria e copisteria		
3	Per le mansioni ordinarie di cui al capo I come da pezze giustificative analiticamente documentate		
4	Per le mansioni straordinarie di cui al capo II come da pezze giustificative analiticamente documentate		
5	Fornitura ed installazione targa come previsto da L. 220/2012	€	20,00

Gli importi sono da intendersi esclusi oneri fiscali.
Genova, 18 Gennaio 2022

Studio FPR s.r.l.

STUDIO FPR SRL
GESTIONI IMMOBILIARI
CONDOMINIALI E PRIVATE

VIA MARINA DI ROBILANT 2/2 - 16143 GENOVA
TEL. 010 509995 - FAX 010 513086
EMAIL : SEGRETERIA@STUDIOFPR.COM

Professione disciplinata Legge 14 gennaio 2013, n. 4

ELENCO CONDOMINI GESTITI :

ZONA	CONDOMINIO		DALL'ANNO
ALBARO	Via Guerrazzi 14	Genova	2010
	Via Rodi 8	Genova	2018
	Via Montallegro 51	Genova	2020
	Via Nizza 30-32	Genova	2021
	Via Del Franzone 6	Genova	2021
	Via Del Franzone 6 - parcheggi	Genova	2021
	Autorimessa Via Galli 4 (piscine Albaro)	Genova	2011
BORGORATTI/ APPARIZIONE	Via Borgoratti 55 - 57	Genova	1980
	Via Monte Fasce 49	Genova	2006
	Via Tanini 104 C - D	Genova	2009
	Via Tanini supercondominio e C.T. 104-106a	Genova	2010
CENTRO/CARIGNANO	Via Foscolo 13	Genova	2007
	Via Foscolo 17	Genova	2008
	Via Foscolo parti comuni	Genova	2008
	Via Foscolo box	Genova	2009
	Via Peschiera 11	Genova	2016
	Via Peschiera 9A box	Genova	2016
	Via Rivoli 6	Genova	2019
CENTRO STORICO	P.zza delle Grazie 1	Genova	1980
	Via A. Doria 10 - P.zza Bersaglieri d'Italia 37	Genova	2018
CERTOSA	Via Brin 15A-15B	Genova	2010
CENTRO/FOCE	Via Casaregis 9	Genova	2018
	Piazza della Vittoria 11-11A	Genova	2021
MARASSI	C.so De Stefanis 10	Genova	2013
	C.so De Stefanis 10A - 12	Genova	2013
	Via Cagliari 2	Genova	2005
	Via Cagliari 8-10 r. (box)	Genova	2005
	Via Cagliari 2-C.Sardegna 70-72 C. termica	Genova	2005
	C.so Sardegna 70-72	Genova	2015
MOLASSANA	Via S. Felice 5	Genova	1986
	Via Gherzi 14	Genova	2014
	Via Gherzi 18	Genova	2016
	Via delle Gavette 39	Genova	2008
CIRCONVALAZIONE OREGINA/S.TEODORO	Via Bari 14	Genova	2012
	Sal. S. Teresa 9-9A-9D-11-13	Genova	2014
	Via Napoli 44	Genova	2012
QUEZZI	Via P. Pinetti 91	Genova	1980
	Via P. Pinetti 18	Genova	2016
	Via Fea dal Civ. 51 al Civ. 113 (Biscione inferiore)	Genova	2017
S. FRUTTUOSO	Sal. Arzani 6-8	Genova	2010
	Via E. Berno 25	Genova	1994
	Via Cellini 9 - box	Genova	2008
	Via Cellini 11	Genova	2004

STUDIO FPR SRL
GESTIONI IMMOBILIARI
CONDOMINIALI E PRIVATE

VIA MARINA DI ROBILANT 2/2 - 16143 GENOVA
TEL. 010 509995 - FAX 010 513086
EMAIL : SEGRETERIA@STUDIOFPR.COM
Professione disciplinata Legge 14 gennaio 2013, n. 4

ELENCO CONDOMINI GESTITI :

S. FRUTTUOSO	Via Cellini 13	Genova	2006
	Via Donaver - gestione posteggi	Genova	2008
	Donghi 17	Genova	2019
	Donghi 196D canc.	Genova	2019
	Via Donghi 46	Genova	1983
	Via G.B. Gaulli 18 - 20	Genova	1983
	Via P. Giacometti 6-8	Genova	2008
	Via Giovanni XXIII° 42	Genova	2014
	Via Imperiale 11-13	Genova	2012
	Via Imperiale 11r - autopark	Genova	2012
	Via Imperiale 18	Genova	1999
	Via M.R. Bianchi 13-15	Genova	1990
	Via A. Manuzio 1	Genova	2003
	Via A. Manuzio 17	Genova	1999
	Via A. Manuzio 69r. - box	Genova	2010
	Via del Manzasco 9	Genova	2008
	Via M. di Robilant 14	Genova	1989
	Via M. di Robilant 15	Genova	1998
	Consorzio Strada Via M. di Robilant	Genova	1981
	Via G. B. Marsano 4	Genova	1960
	Sal. Vecchia N.S. del Monte 2	Genova	2000
	Sal. Vecchia N.S. del Monte 7	Genova	2012
	Sal. Vecchia N.S. del Monte 9	Genova	2013
	Via della Pantera 13- 15	Genova	1992
	Via della Pantera 22A	Genova	1998
	Via delle Rovare 36	Genova	2004
	Via G. Torti 35-37-37A	Genova	2019
S. MARTINO	Via S. Martino 4	Genova	2011
	Via Padre Semeria 27-27A	Genova	2021
SAMPIERDARENA	Via Pesce 5	Genova	2019
STAGLIENO	Via A. Burlando 6A	Genova	1997
STRUPPA	Via Struppa 20	Genova	1981
	Via Struppa 20A	Genova	2007
	Via Giro del Fullo da 1L a 1T Ca' Belle	Genova	2013
	Via Giro del Fullo da 1 box	Genova	2014
STURLA/QUARTO	Via S. Pio X° 3	Genova	1995
	Via Bottini 25A-25B	Genova	2021
	Via F. Sclopis 11	Genova	1980
	Via al Torrente Sturla 12	Genova	1986
	Via Montani 16	Genova	2017
BOGLIASCO	Via Aurelia 49A	Bogliasco	2000
	Via F.lli Ferrari 21	Bogliasco	1973
	Via F.lli Ferrari 46	Bogliasco	2017
MIGNANEGO	Via Due Giugno 43-45	Mignanego	2018

Dott. Umberto Possenti
Via G. Acerbi 21R - 16148 Genova
Via Zara 20R – 16145 Genova
Tel. 0103760365 – Cell.+393485701603
amministrazioni@possenti.it

Gent.mi Sigg.
Condomini
Piazza De Marini 3
16123 Genova (GE)

Genova, 19 Gennaio 2022

Con la presente vorrei sottoporre alla Vostra cortese attenzione la mia candidatura per ricoprire il ruolo di Amministratore del Vostro Condominio.

Ho analizzato la documentazione che mi avete fornito ed alla luce di quanto da essa si evince la mia proposta migliore per il compenso annuale è di € 3.500,00 oltre rivalsa INPS 4% per un importo totale di € 3.640,00 (Tremilaseicentoquaranta/00).
Nella proposta è compresa l'attivazione e gestione del sito internet del condominio, previa delibera assembleare, nel quale potrete consultare documenti contabili, bancari, amministrativi quali ad esempio copie dei verbali, regolamento di condominio, report fotografici, aggiornamento versamenti rate in acconto, letture contatori, analisi batteriologiche acqua, ecc)

Presentazione:

Umberto Possenti nato a Genova (GE) il 27/02/1986
Maturità liceo scientifico - Diploma di laurea triennale – periodicamente aggiornato come da normativa in materia condominiale-Amministratore di Condominio dal 2012-Titolare dell'attività.

Uffici: Genova Quarto, Via G. Acerbi 21 rosso con posto auto dedicato
Genova centro, Via Zara 18-20 rosso

Telefoni: 0103760365 – 3485701603; Fax 010586165

Mail: amministrazioni@possenti.it ; PEC: umbertopossenti@pec.it

P.IVA:02191060991 - C.F.: PSSMRT86B27D969L

Corsi di aggiornamento annuali presso APE (Associazione Proprietà Edilizia) o ANAPI.
Iscritto alla Associazione ANAPI (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili) al N° Z4187.

La mia attività professionale è coperta da polizza Reale Mutua Assicurazioni per un massimale di € 500.000,00 (Cinquecentomila/00).

Sito: www.possenti.it

L'amministrazione condominiale sarà gestita come di seguito:

- Visite periodiche presso lo stabile amministrato per ispezioni preventive di controllo, redazione della nota sintetica esplicativa, del consuntivo, del preventivo e dei relativi riparti in modo analitico.

- Convocazione dell'Assemblea Ordinaria come da regolamento. Convocazioni periodiche delle riunioni con i consiglieri presso l'ufficio in Genova Quarto o presso l'ufficio di Via Zara 20R.

- Redazione dei 4 Registri previsti dalla riforma dell'istituto condominiale legge n°220/2012 (Registro dei verbali delle assemblee, Registro di anagrafe condominiale, Registro di nomina e revoca dell'amministratore, Registro di contabilità).

- In contatto diretto e costante con esperti professionisti operanti in campo legale, fiscale, tributario, tecnico, immobiliare ed edile in grado di affrontare ogni eventuale problema. Inoltre essendo socio ANAPI l'Associazione offre consulenza legale gratuita a spot.

- Reperibilità telefonica in orari di ufficio dal lunedì al venerdì ed ovviamente sempre in caso di reale emergenza sul numero portatile. Ricevimento dei Condomini, previo appuntamento telefonico, presso gli uffici in Genova Albaro, Via Zara 20R o Genova Quarto, Via G. Acerbi 21R, piano strada con posteggio auto dedicato. Reperibilità telefonica per emergenze: 24h su 24h.

- Il conto corrente intestato al Condominio sarà gestito in assoluta trasparenza e, previo appuntamento telefonico, ogni condomino potrà prendere visione dell'estratto conto e del registro di contabilità attraverso copia da me sottoscritta.

- Le opere e gli interventi di manutenzione vengono controllate dal sottoscritto; nei casi ove si presenti la necessità di accostare un collaboratore tecnico i consiglieri ed/o i Condomini verranno avvisati. Si provvederà ad attuare celermente ogni delibera assembleare.

- Il sottoscritto è costantemente aggiornato sulla gestione di immobili ad elevata prestazione energetica e sulla loro manutenzione. Inoltre sta seguendo personalmente con successo pratiche e cantieri di efficientamento energetico e ristrutturazione edilizia usufruendo dei vigenti bonus concessi dallo stato.

Altre voci gestione condominiale:

1) Competenze dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali, gestione detrazioni (solo negli anni in cui vengono effettuati pagamenti con detrazione): €100,00.
2) Stesura contabilità: compresa nel compenso.
3) La percentuale sull'imponibile dei lavori urgenti e straordinari è fissata al 2,0 % rivedibile in sede assembleare.
4) Assemblee straordinarie: € 80,00. Gestione sinistri: € 30,00 a pratica.
5) Spese telefoniche ordinarie: € 30,00.
6) Tutti i contratti con i fornitori abituali del caseggiato saranno accuratamente valutati ed adeguati alle esigenze del Condominio. Se ci fossero delle sinergie già esistenti con fornitori abituali che godono della fiducia dei Sigg. Condomini è buona abitudine proseguire il rapporto consolidato.

7) Partecipazione ad udienze: € 100,00
8) Possibilità di inviare la documentazione condominiale tramite PEC (€1,00).
9) Ripartizione spese tra proprietario e conduttore: € 25,00.
10) Dichiarazione ripartizione spese subentro nuovo proprietario: € 25,00
11) Revisione, ricostruzione contabilità consuntivi precedenti: da definire in sede assembleare.
12) Espletamento pratiche compravendita: da definire in sede assembleare.
13) Gestione affitti locali condominiali: € 50,00.
14) Revisione/redazione regolamento condominio e tabelle millesimali: da definire in sede assembleare
15) Conteggio e redazione solleciti a morosi: per via bonaria: € 5,00 – successiva € 15,00.
16) Pratiche e documenti per decreti ingiuntivi (spesa personale eventuali morosi): da € 70,00.
17) Controllo e tenuta schede registro anagrafe: spese vive, cancelleria ed invio.
18) Cancelleria e copisteria mansioni ordinarie e straordinarie: a seconda del formato da € 0,10 per copia ricordando che l'accessibilità online dei documenti alleggerisce il numero delle stampe. Gli articoli di cancelleria deputati alla conservazione ed allo stoccaggio come da pezze giustificative.
19) Mod. 770 e commercialista: spese tenuta F24 e spese commercialista.

Rimango a disposizione per qualsivoglia richiesta di chiarimenti e/o delucidazioni.

Cordiali saluti

A.N.A.P.I. Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobiliari
Passanti Umberto
Iscritto all'Albo
Associato ANAPI
N° 24187

Dott. Umberto Possenti
Via G. Acerbi 21R - 16148 Genova
Via Zara 20R – 16145 Genova
Tel. 0103760365 – Cell.+393485701603
amministrazioni@possenti.it

Per completezza elenco i condomini da me amministrati:

- Viale Pio VII 39
- Via Raimondo 9/15
- Via Raimondo 17/27
- Via Raimondo 29/43
- Via Palloa 11/13
- Via Redipuglia 3-5
- Via al Torrente Sturla 7R
- Via Acerbi 7-9
- Via Acerbi 12
- Via Acerbi 10 A
- Via Sapeto 18
- Via Al Forte San Giuliano 4
- Via San Nazaro 6
- Via Jenner 3
- Viale Bracelli 110-112
- Vico Giannini 2 (Sottoripa)
- Via Della Maddalena 15
- Piazza del Ferro 3
- Via Colano 9A
- Salita degli Angeli 38
- Via Shelley 5-7
- Via Shelley 13-15
- Via Shelley: comunione Civv. 5-7-13-15
- Via Antica Romana di Quinto 20
- Vico del Gesù 2
- Vico Gazzie 12 (Bonassola)
- Piazza Cento Croci 7 (Bonassola)
- Via Nullo 20
- Via Nullo 2A
- Via Garibaldi 16 (Camogli)
- Via Castagnola 25-27
- Via Romana di Quarto 102
- Via Argonne 1
- Via Dezza 31

A.N.A.P.I. Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobiliari
Possenti Umberto
Iscritto all'Albo
Associativo ANAPI
N° 24187