



## **STUDIO E.P.&D.**

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI DI BALESTRI  
P.I. CLAUDIO E C. S.A.S

Via M. Pellegrini n°2/9 - 41058 - Vignola (Modena)  
P.Iva e C.F. 03563810369  
Telefono: 059776971  
Email: eped@eped.it

## **TARIFFARIO 2017**

APPLICATO PER LA GESTIONE E AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE  
PARTE INTEGRANTE DELLA LETTERA DI DISPONIBILITA' ALL'ASSUNZIONE DELLA  
GESTIONE O AMMINISTRAZIONE

Vignola, 1 gennaio 2017

### ART.1 – OGGETTO DEL TARIFFARIO

Il presente tariffario determina i compensi spettanti allo studio EP&D Amministrazioni Immobiliari di Balestri Claudio e C. S.a.s. per le prestazioni professionali di seguito riportate.

I compensi minimi richiesti sono inderogabili ed aggiornati ogni anno secondo l'indice ISTAT.

### ART.2 – OBBLIGATORIETA'

Lo studio E.P.& D. Amministrazioni Immobiliari di Balestri p.i. Claudio e C. S.a.s. applicherà il presente tariffario che è soggetto, per quanto concerne l'applicazione di esso e le liquidazioni secondo competenza, alla vigilanza e disciplina del della A.N.A.C.I. (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) sede di Modena.

### ART. 3 – DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DELLE COMPETENZE

Le competenze del professionista sono determinate dal presente Tariffario e divengono esigibili ogni anno al termine del mandato annuale o comunque al completamento della prestazione a cui fanno riferimento. E' facoltà del committente e/o dello studio E. P. & D. , chiedere la revisione e la liquidazione delle competenze previo controllo della locale sede ANACI.

Per ogni revisione e liquidazione delle competenze richiesto ad ANACI è dovuto allo Studio

E.P.& D. unicamente il rimborso delle spese sostenute, oltre ad eventuali diritti richiesti da ANACI per la propria procedura.

#### ART.4 – INTERRUZIONE DELL'INCARICO

In caso di dimissioni o mancata conferma, allo studio E.P.& D. spettano il rimborso delle spese sostenute e le competenze, in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino al giorno del passaggio delle consegne.

La revoca dall'assemblea prima della fine del mandato determina l'intera competenza annuale.

#### ART.5 – DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI

Le prestazioni professionali dello studio E.P.&D. si suddividono in prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie.

#### ART.6 – RIFERIMENTO ALLE SUPERFICI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per il calcolo delle prestazioni professionali le proprietà immobiliari di superficie sino a mq.150 (centocinquanta metri quadri) si considerano pari ad una sola unità; le proprietà immobiliari aventi invece superiore si considerano unità pari a multiplo di mq.150 (centocinquanta metri quadri).

#### ART.7 – PRESTAZIONI ORDINARIE

Le prestazioni ordinarie come previste dal Codice Civile e delle Leggi Speciali vigenti, sono le seguenti:

- a) rappresentanza legale del condominio o della comunione;
- b) esecuzione delle delibere assembleari in materia ordinaria;
- c) predisposizione ed invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti;
- d) convocazione e tenuta dell'assemblea ordinaria nelle ore di ufficio;
- e) disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi;
- f) cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti la gestione ordinaria;
- g) cura dei rapporti con i fornitori ed i dipendenti del condominio o della comunione;
- h) conservazione dell'archivio dei documenti per i tempi previsti dalla Legge;
- i) consultazione dei tecnici e legali, richiesta preventivi ordinari, ricerca di fornitori, tenuta di rapporti con le proprietà contigue, stipula e/o aggiornamento delle polizze di assicurazione;
- j) compimento degli adempimenti di sicurezza obbligatori per il Committente di opere edili ordinarie;
- k) compimento di quant'altro previsto dalla Legge e dalle vigenti normative in materia ordinaria.

#### ART. 8 – COMPENSI PER PRESTAZIONI ORDINARIE

Sono dovuti:

- 1) compenso fisso B. 600,00
- 2) compenso proporzionale per la rappresentanza legale del condominio o della comunione e per la conservazione e tutela degli enti comuni per ogni unità immobiliare
  - a) appartamenti, negozi e magazzini n. x B 80,00 = B 0,00
  - b) garages n. x B 50,00= B 0,00
  - c) posti macchina n. x B 30,00= B 0,00
- 3) compenso per la gestione economico-contabile ordinaria connessa all'ammontare delle spese annue (escluso gli straordinari) quale sistema di diversificazione dei servizi inseriti in ogni edificio.

Totale spese annue – percentuale

B x 2% B 0,00 ————

Totale compenso annuo da ripartirsi fra ogni unità immobiliare in ragione dei millesimi di proprietà B 0,00

## ART.9 – PRESTAZIONI STRAORDINARIE

**COMPENSI-PRESTAZIONI STRAORDINARIE** dell'amministratore sono le seguenti:

1. compensi per assemblee o consigli successivi all'assemblea ordinaria annuale ed alla prima riunione di consiglio di condominio:
  - a) ripetizione dell'assemblea ordinaria annuale sia in prima che in seconda convocazione: € 120,00
  - b) convocazioni di assemblee straordinarie;  
1^a ora € 90,00 ed ogni ora successiva € 70,00 tenendo presente che occorre un'ora per la  
stesura della convocazione, compilazione corrispondenza, verbale di prima convocazione  
assembleare ed eventuale riparto da spedire ai condomini;
  - c) riunioni di consiglio di condominio, oltre una all'anno; € 100,00
2. affitto saletta propria per assemblea c/o ufficio dell'amministratore € 0,00
3. compensi dovuti all'amministratore per pratiche personali:
  - a) sollecito di pagamento a mezzo raccomandata a/r (escluso spese postali) o e-mail € 22,00
  - b) avviso di morosità inquilino alla proprietà a mezzo raccomandata o e-mail (addebito alla proprietà) € 22,00
  - c) le lettere che l'amministratore dovrà far inviare dal Legale per sollecitare il pagamento degli oneri condominiali, al condomino moroso, si dichiarano accettate, e quindi al moroso stesso € 80,00
  - d) sollecito pagamento oneri condominiali, inviato da avvocato su incarico del condominio € a tariffa dell'avvocato
  - e) preparazione documenti per decreto ingiuntivo a condomino moroso € 125,00
  - f) calcolo interessi di messa in mora € 19,00
  - g) suddivisione spese per cambio titolare (vendita unità immobiliare) a carico di chi compra € 50,00
  - h) suddivisione spese proprietario/conduuttore € 36,00
  - i) suddivisione spese nudo proprietario/usufruttuario € 36,00

l) variazione nominativo inquilino nella medesima U.I. nello stesso anno gestionale	€ 36,00
m) frazionamento dell'U.I. esempio: coniugi in separazione, eredi unica proprietà, per ogni nominativo da creare	€ 50,00
n) in caso di alienazione, di unità immobiliari: se il proprietario da mandato al notaio di contattare l'ufficio per avere i nominativi dei confinanti, tale servizio avrà un costo di	€ 60,00
o) incontri con conduttori per morosità degli stessi, e/o accordi, piani di rientro da addebitare alla proprietà	€ 50,00
p) corrispondenza epistolare condomini anche a mezzo e-mail per ogni quesito	€ 25,00
q) primo invio certificazione per detrazione fiscale <b>a persona che detrae</b>	€ 12,00
r) secondo invio certificazione per detrazione fiscale (causa smarrimento da parte del condomino)	€ 22,00
s) richiesta di tutte le fotocopie, fatture e pagamenti per pratica di detrazione fiscale	€ 35,00
t) assistenza a passaggi di proprietà ogni ora impegnata	€ 50,00
u) invio convocazioni e verbali via mail, costo per ogni mail inviata	€ 1,50
v) produzione copie vecchi verbali e/o vecchi documenti, per ogni richiesta	€ 3,00
z) lettura contatori acqua se effettuate dallo Studio Ep&d € 5.00 con fotografia € 10.00 ciascun contatore;	
x) ricerca documentazione per pratiche personali detrazioni fiscali	€ 100,00
4. passaggio delle consegne fra amministratori secondo L.220/12, 10% del compenso <b>con minimo di trecento euro</b> , per i primi cinque faldoni, poi cinquanta euro ogni faldone aggiuntivo	€ _____
5. impostazione contabile condominio di nuova costruzione, 10% dell'emolumento con minino di	€ 300,00
6. stesura piano dei conti per volturare rappresentante legale e fornitori, 10% dell'emolumento con minimo di	€ 300,00
7. revisione contabilità amministrazioni precedenti 10% del bilancio di esercizio da revisionare con un minimo di	€ 450,00

8. Rapporti con curatore fallimentare, per ogni singola U.I. € 200,00

9. Compensi a percentuale:

pratiche assicurative/risarcimento danni ed assistenza amministrativa per opere straordinarie deliberate o ratificate dall'assemblea:

- fino ad € 5.000,00 = si applica 5 % con un minimo di € 125,00

-da € 5.000,00 fino ad € 25.000,00 = si applica 4% (quattro percento)

-da € 25.000,00 fino ad € 50.000,00 = si applica 3% (tre percento)

-da € 50.000,00 fino ad € 100.000,00 = si applica 2% (due percento)

in caso di rottura tubi di alimentazione acqua calda e fredda, di tubi di scarico acque bianche e nere o di ogni altro sinistro che riguardi un'unità immobiliare privata, occorre darne immediata comunicazione scritta all'amministratore (specificando cosa sia accaduto), in modo da inoltrare eventuale denuncia all'assicurazione. L'organizzazione della riparazione ed il ripristino spetta al singolo condomino che ha originato il danno. Nel caso si richieda di produrre la mano d'opera necessaria (ricerca guasto, riparazione, tinteggio, ecc.), al condomino interessato competono gli oneri amministrativi in ragione del 12% sul totale della spesa con il minimo di € 60,00. Anche la trattativa con il perito per l'eventuale risarcimento spetta al singolo condomino che ha originato il danno. Nel caso si richieda di seguire la gestione del sinistro fino all'eventuale liquidazione (produzione di idonea documentazione cartacea/fotografica per evitare una stima unilaterale nelle operazioni peritali), al condomino interessato competono gli oneri amministrativi in ragione di € 40,00+iva di legge di "trattativa perito" .

9a) Stesura contratto di appalto per opere straordinarie:

da € 10.000,00 fino a 50.000,00 = si applica 1%

da € 50.001,00 fino a 500.000,00 = si applica 0,5%

da € 500.001,00 fino a 1.000.000,00 = si applica 0,4%

10. sopralluoghi per sinistri ogni ora € 45,00

11. produzione di vincolo assicurativo per i mutuatari (richiesta, ritiro, eventuale consegna all'istituto vincolatario, ecc.) € 40,00

12. lettere inviate ai fornitori, per richieste risarcimento danni e altro € 50,00

13. stesura del regolamento condominiale in base alle unità immobiliari con un minimo di € 30,00 ad U.I. con un minimo di € 350,00

14. adeguamento D.L 4/7/06 n°223, Decreto Bersani L. 296/06 e finanziaria 2007 per ciascuna fattura soggetta a R.A.	€ 16,00
15. redazione mod. 770, quadro AC e relativo invio telematico finanziaria 2007	€ 298,00
16. in caso di mancato rinnovo del mandato, allo Studio Ep&d spetta il compenso proporzionale, dalla data di fine gestione alla data effettiva del passaggio. Es: se il passaggio avviene dopo il 15 del mese si considera il mese intero, se avviene entro il quindicesimo giorno non si considera la mensilità	
17. formazione registro anagrafe condominiale L.220/12 a condomino	€ 10,00
a) visure per verifica proprietà a condomino	€ 10,00
18. registro di nomina e revoca amministratore lgs.71 del 27/12/2012 e registro verbali	€ 65,00
19. istituzione di Sito Internet ove i condomini interessati possono rilevare la situazione economica dei propri versamenti per ogni U.I.	€ 15,00
20. tenuta archiviazione contabilità del condominio per ogni anno contabile	
- fino a 15 U.I.	€ 30,00
- maggiori di 15 fino a 50 U.I.	€ 35,00
- da 50 fino a 100 U.I.	€ 45,00
21. stesura elenco spese e riparti per pratica per detrazione fiscale, comprensivo di invio all'Agenzia dell'Entrate per pre-compilazione modello per dichiarazione redditi	€ 600,00
22. oneri amministrativi rinnovo certificato prevenzione incendi, escluso marche da bollo e oneri tecnici (se necessari)	€ 175,00
23. copie cartacee della documentazione (fatture, estratti conto, contabilità, verbali ecc...): costo per cadauna fotocopia € 0,20, variabile a seconda della quantità di materiale, se si eccedono le 100 (cento) fotocopie, dalla 101 alla 200, € 0,15 cadauna, se si eccedono le 200 (duecento) fotocopie, dalla 201 alla 300, € 0,10 cadauna	
copie cartacee della documentazione <b>A COLORI</b> (fatture, estratti conto, contabilità, verbali ecc...): costo per cadauna fotocopia € 0,80, variabile a seconda della quantità di materiale, se si eccedono le 100 (cento) fotocopie, dalla 101 € 0,70 cadauna.	
24. certificazioni pagamento ritenute d'acconto, sulle fatture pagate, ai fornitori di ogni condominio	€ 7,50
25. spese di cancelleria e telefoniche saranno calcolate con la media degli ultimi 3 anni	
26. redazione relazione valutazione condizioni di sicurezza L.220/12	€ 150,00

27. Adempimento art. 4 decreto n. 322/98 (**dichiarazione del sostituto d'imposta**) **art.3 comma 10 d.p.r 322/98 (presentazione dichiarazione sostituto d'imposta)** :  
comunicazione telematica Certificazione Unica fornitori :

- da 1 a 3 percipienti € 75
- da 4 a 7 percipienti € 100
- da 8 a 10 percipienti € 150
- da 11 a 20 percipienti € 200
- da 21 a 40 percipienti € 300
- oltre 41 percipienti € 350

- 28. sopralluoghi per cause non imputabili alla gestione ordinaria ogni ora € 45,00
- 29. pratiche per installazione pannelli fotovoltaici € 700,00
- 30. pratiche per installazione ascensore/elevatore € 450,00
- 31. Pratiche vizi costruttivi, in economia a ore € tariffa oraria

32. Invio telematico all'agenzia delle entrate pratiche per detrazione fiscale entro 28 febbraio per pre-compilazione modello 730 unico dei Sigg. condomini; nell'ambito della stessa unità immobiliare - ogni partecipante che detraerà spese € 10,00; due partecipanti € 20,00; tre partecipanti € 30,00; quattro partecipanti € 40,00; cinque partecipanti € 50,00; e così 10,00 in più per ognuno;

33. Eventuali nuove attività, e/o adempimento fiscali, emanati dallo stato italiano o europeo;

**RIMBORSO SPESE** sia per le spese **ORDINARIE** che per quelle **STRAORDINARIE**:

- i) IVA di legge; (aggiunta a ciascun importo citato)
- ii) tenuta libri paga portieri, addetti alle pulizie e similari come da parcella del consulente;
- iii) spese generali sostenute e non documentate: 10% dell'emolumento con un minimo di € 100,00;
- iv) interessi a tasso legale, sugli oneri dovuti all'amministratore (compenso ordinario, Mod 770, Mod Ac spese generali sostenute non documentabili), nel caso gli oneri citati non possano essere pagati per mancanza di liquidità di conto corrente condominiale, entro l'anno gestionale in corso.

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n° 4 ( G.U. n° 22 del 26-1-2013)

Per tutto quanto sopra non espressamente pattuito o convenuto valgono comunque i tariffari A.N.A.C.I. o le tariffe professionali vigenti della provincia di Modena

ELENCO DELLE PIU' RILEVANTI AMMINISTRAZIONI O GESTIONI IMMOBILIARI CURATE:

CONDOMINIO LA BONISSIMA Piazza GRANDE, 33 Modena

CONDOMINIO Residenziale DI VIA Caselline, 269-289-317-361-369 Vignola

CONDOMINIO DI VIA N.Tavoni, ang. Via Portello Vignola

CONDOMINIO DI VIA N. Tavoni 1/7 Vignola

CONDOMINIO DI VIA Carlo A. Dalla chiesa 1-3-5-7-9-11 ang Via toscana 22-24-26  
Modena

CONDOMINIO Residenziale DI VIA Caselline, 269-289-317-361-369 Vignola

CONDOMINIO DI VIA N.Tavoni, ang. Via Portello Vignola

CONDOMINIO DI VIA N. Tavoni 1/7 Vignola

CONDOMINIO DI VIA Carlo A. Dalla chiesa 1-3-5-7-9-11 ang Via toscana 22-24-26  
Modena

CONDOMINIO DI VIA Carlo A. Dalla chiesa 107-109-111-113-115-121-123-125 ang Via  
Casalegno 63-65-67-69-71 Modena