



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe Nacci

Via Roma 190 – 98029 Scaletta Zanclea Messina

Tel. 0909596001 – cell. 347 7559048

E-mail geom.nacci@alice.it

E-mail studiotecnico@geometra-giuseppe-nacci.it

Pec. Giuseppe.nacci@geopec.it

Sito <http://www.geometra-giuseppe-nacci.it>

DISCIPLINARE D'INCARICO E RELATIVO TARIFFARIO DI AMMINISTRATORE

ART.1 – OGGETTO DEL DISCIPLINARE D'INCARICO E RELATIVO TARIFFARIO

Il presente disciplinare d'incarico e relativo tariffario determina i compiti e i compensi spettanti allo studio Tecnico del geometra Giuseppe Nacci per le prestazioni professionali di seguito riportate. I compensi minimi sono inderogabili ed aggiornati ogni anno secondo l'indice ISTAT.

ART.2 – OBBLIGATORIETA'

Lo studio Tecnico del geometra Giuseppe Nacci applicherà il presente disciplinare d'incarico e relativo tariffario che è soggetto, per quanto concerne l'applicazione di esso e le liquidazioni secondo competenza, alla vigilanza e disciplina del collegio dei geometri di Messina.

ART. 3 – DETERMINAZIONE E LIQUIDAZIONE DELLE COMPETENZE

Le competenze del professionista sono determinate dal presente Tariffario e sono esigibili il 50% ad inizio mandato e il saldo al termine del mandato annuale o comunque al completamento della prestazione a cui fanno riferimento. E' facoltà del committente e/o dello studio Geom. Giuseppe Nacci, chiedere la revisione e la liquidazione delle competenze previo controllo del Collegio dei Geometri di Messina.

Per ogni revisione e liquidazione delle competenze richiesto al Collegio è dovuto allo Studio Geometra Giuseppe Nacci. unicamente il rimborso delle spese sostenute, oltre ad eventuali diritti richiesti dal Collegio per la propria procedura.

ART.4 – INTERRUZIONE DELL'INCARICO

In caso di dimissioni o mancata conferma, allo studio Tecnico del geometra Giuseppe Nacci 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 Tecnico del geometra Giuseppe Nacci si suddividono in prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie.

ART.6 – 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. 7 – COMPENSI PER PRESTAZIONI ORDINARIE

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 € 80,00 = € _____,___ |
| b) garages | n. ___ x € 50,00= € _____,___ |
| c) posti macchina | n. _____ x € 30,00= € _____,___ |

Compenso minimo a prescindere dalle dimensioni del Condominio / Cosa Comune € 1.000,00

Detti onorari sono salvo diversa pattuizione presa in sede di assemblea con i Condomini.

ART.8 – PRESTAZIONI STRAORDINARIE

- 1) Convocazione di assemblea straordinaria;
- 2) convocazione di riunioni straordinarie del consiglio di condominio;
- 3) convocazione di riunioni di Commissioni speciali;
- 4) partecipazione alle riunioni surriferite;
- 5) richiesta di preventivi per interventi straordinari;
- 6) stipula contratti relativi ai lavori straordinari;
- 7) registrazione dei contratti relativi ai lavori straordinari;
- 8) esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione (come liquidazione dei lavori straordinari ecc...);
- 9) redazione dei consuntivi e piani di riparto per lavori straordinari e richiesta quote condominiali di competenza;
- 10) redazione eventuali convenzioni per la regolamentazione dei rapporti con i vicini;
- 11) passaggio di consegne fra amministratori;
- 12) revisione contabilità condominiale;
- 13) predisposizione regolamento disciplina interna di condominio o della comunione;
- 14) compimento degli adempimenti di sicurezza del Committente di opere edili in ambito straordinario.

ART.9 – COMPENSI STRAORDINARI

1) COMPENSI per assemblee e convegni successivi all'assemblea ordinaria annuale ed alla prima riunione di consiglio di condominio;

a) ripetizione dell'assemblea ordinaria annuale anche se deserta in prima, che in seconda convocazione € 150,00

2) consiglio di condominio straordinario, fino alle 18,00 € 100,00

3) per riunione di Commissione Tecnica € 150,00

4) compensi dovuti all'amministratore per pratiche personali:

a) sollecito di pagamento/insoluti (ordinario), € 15,00 cad + spese

b) sollecito di pagamento/insoluti (raccomandata), € 20,00 cad. + spese

c) sollecito di pagamento/insoluto con messa in mora con raccomandata R.R € 40,00 cad. + spese

d) suddivisione spese per cambio di titolare durante la gestione € 50,00

e) corrispondenza epistolare condomini e/o fornitori € 15,00

f) scheda per dati personali contabili e anagrafici per recupero crediti a mezzo legale € 150,00 + spese vive

g) predisposizione documentazione per il rinnovo del C.P.I. € 200,00 + spese vive

h) predisposizione documentazione per la verifica della messa a terra € 100,00 + spese

5) passaggio delle consegne fra amministratori o impostazione contabile nuovo condominio: 10% (dieci per cento) del compenso con un minimo di € 350,00

6) compensi a vacanza. La vacanza è di un'ora o frazione superiore ai 15 (quindici) minuti. La vacanza dell'amministratore è fissata in € 150,00

Sono compensati a vacanza in genere:

– visure ipocatastali con richiesta e ritiro delle certificazioni;

– convengo presso pubbliche amministrazioni;

– risoluzioni di vertenze fra condomini ed in particolare per ricerca guasti e danni da acqua condotta

– prestazioni in genere non compensabili in altra misura e valutabili mediante il tempo impiegato;

– gestione ed organizzazione verifiche impianto ascensore

Per quanto di competenza il primo anno in fase di costituzione del condominio, l'emolumento dovrà essere aumentato per le seguenti mansioni

– Richiesta e/o voltura c.f.

– inizializzazione e digitalizzazione dei dati

– Stipula o voltura di nuovo condominio (enel, ascensore, acqua etc.)

da 0 a 10 U.I. € 300,00

oltre le 10 U.I.. dovranno essere aggiunte alle €300,00 € 10,00 ad U.I.

7) COMPENSI A PERCENTUALE

(a) Pratiche assicurative, recuperi, risarcimento danni ed assistenza amministrativa per opere straordinarie e ordinarie e deliberate o ratificate dall'assemblea:

– fino a € 5.000,00 si applica il 4% con un minimo di € 100,00;

– oltre i € 5.000,00 si applica ulteriore 2%;

(b) REVISIONE CONTABILE CONSUNTIVI PRECEDENTI

Compenso pari al 40% delle competenze professionali dell'amministratore uscente per ogni esercizio da revisionare.

8) STESURA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMI

– Compenso fisso € 700,00

Le tabelle millesimali saranno comprensive di:

a) Calcolo delle superfici virtuali

b) Redazione delle tabelle millesimali generali di proprietà

c) Redazione delle tabelle millesimali del vano scale

- a) Fino a 10 u.i.u.
Alloggi - uffici - negozi € 140,00 cad.(1)
Autorimesse - posti auto scoperti - depositi - magazzini € 70,00 cad.(1)
- b) Da 11 e 20 u.i.u.
Alloggi - uffici - negozi € 120,00 cad.(1)
Autorimesse - posti auto scoperti - depositi - magazzini € 60,00 cad.(1)
- c) Da 21 in poi u.i.u.
Alloggi - uffici - negozi € 100,00 cad.(1)
Autorimesse - posti auto scoperti - depositi - magazzini € 50,00 cad.(1)

Per ogni ulteriore tabella il costo sarà di € 120,00 ad unità

La stesura del regolamento condominiale comprende oltre alla predisposizione dello stampato riflettente le necessità del condominio, l'assemblea necessaria alla sua approvazione, la riproduzione delle copie per ogni condominio e relativa fascicolazione.

Compenso fisso € 700,00 oltre spese vive
Per ogni U.I. saranno addizionate € 35,00 oltre spese copie

(1) Con planimetrie catastali o elaborati forniti dal committente conformi allo stato concessionato.

Compreso un sopralluogo nelle parti comuni dell'edificio.

In mancanza degli elaborati di cui al punto (1) sarà da conteggiare un onorario aggiuntivo da calcolarsi secondo l'Allegato 1.

L'onorario per tabelle millesimali aggiuntive oltre a quelle elencate alle lettere a), b), c)

saranno da calcolare discrezione.

ALLEGATO 1

RILIEVI ARCHITETTONICI IN MATERIA DI TABELLE MILLESIMALI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Oggetto

a) Uso civile abitazione e uffici in un unico edificio:

- singola unità fino a 100 mq.: € 250,00
- da due a quattro unità fino a 100 mq. cad.: € 200,00
- dalle cinque unità in poi fino a 100 mq. cad.: € 190,00
- per ogni 10 mq in più oltre i 100 mq.: € 20,00

b) Unità immobiliari ad autorimessa privata e posto auto:

- fino a 80 mq. e fino a quattro U.I. cad.: € 150,00
- oltre le quattro U.I. cad.: € 150,00
- per ogni 10 mq in più oltre i 100 mq.: € 14,00

c) Unità immobiliari non comprese nelle voci precedenti:

- una unità immobiliare per superficie fino a 100 mq.: € 160,00
- una unità immobiliare per superficie fino a 200 mq.: € 270,00
- una unità immobiliare per superficie fino a 300 mq.: € 360,00
- una unità immobiliare per superficie fino a 400 mq.: € 440,00
- una unità immobiliare per superficie fino a 500 mq.: € 510,00

- per ogni 100 mq. in più oltre i 500 mq.: €. 34,00

9) PRATICHE FISCALI

a) Pratiche fiscali per consentire la detraibilità ai singoli condomini di spese condominiali, ai sensi Decreto Sviluppo D.L. n.83/26.6.12 o L.298/06, compreso rapporti con i tecnici per controllo corretti adempimenti, compilazione e invio modulistica o documentazione a carico del committente, verifica dei requisiti dell'appaltatore e della documentazione d'appalto e della corretta fatturazione, pagamenti, rendicontazioni fiscali, dichiarazioni di consistenza ai sensi Circ.Min.n.122/99, conservazione della intera documentazione fino alla prescrizione.

Compenso pari a importo imponibile delle opere * aliquota 2,00% con un minimo di € 150,00

b) Compenso per produzione di copie della documentazione certificativa completa per detrazioni Decreto Sviluppo D.L. n.83/26.6.12 o L.298/06 per ogni unità immobiliare € 100,00

ART.10 – PRESTAZIONI “CONDOMINIO COMPLESSO”

All'amministrazione di parti comuni a diversi stabili con rapporti con i soli amministratori immobiliari sono dovuti:

1. compenso fisso € 700,00

2. compenso proporzionale per la rappresentanza legale del condominio e per la conservazione degli enti comuni condominiali.

unità immobiliari n. x € 80,00 € 0,00

ART.11 – RIMBORSO SPESE

Sia per le prestazioni ordinarie che per quelle straordinarie:

a) IVA;

b) postali, copisteria, fotocopie, marche da bollo (come da pezzi giustificative);

c) tenuta libri paga portieri, addetti pulizia e similari come da adempimenti dello studio amministrativo e da parcella del consulente;

d) adempimenti fiscali ai sensi L.298/06 (ritenute d'acconto, F24 e Mod.770) come da attività dello studio amministrativo e parcella del consulente o del centro elaborazione dati;

e) spese generali sostenute e non documentate: 10% dell'emolumento o delle spese documentate con minimo di € 100,00.

ART.12 – COMPENSI GESTIONI E LOCAZIONI

1) competenze straordinarie:

- suddivisione spese fra il locatore e locatario, per ogni u.i. € 50,00

- cambio di intestazione anagrafe condominiale , per ogni u. i € 50,00

- rapporto con il conduttore per l'incasso delle spese ripetibili, per ogni gestione € 60,00

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART.13

Tutte le competenze e i compensi indicati sono al netto di IVA e diritti previdenziali e in genere tutti i contributi obbligatori.

Tutti i compensi sono relativi a prestazioni di tipo amministrativo e possono subire variazioni a seguito di diverso accordo preso fra le parti di volta in volta

E-mail: geom.nacci@alice.it - Pec: giuseppe.nacci@geopec.it

ART.14 LISTINO COSTI MASSIMI PER GLI ADEMPIMENTI FISCALI DEL CONDOMINIO

COSTI MASSIMI PER GLI ADEMPIMENTI FISCALI DEL CONDOMINIO, COME DA LEGGE 296/06

1. verifica e/o calcolo della ritenuta a ricezione della fattura del fornitore, registrazione in contabilità della ritenuta e scadenziamento al mese successivo, registrazione dell'avvenuto pagamento, redazione della dichiarazione di avvenuto pagamento e invio al fornitore, archiviazione
- per ogni ritenuta d'acconto € 10,00
2. compilazione del modello F24 cumulativo con riporto delle ritenute d'acconto in scadenza, pagamento in via telematica, archiviazione
- per ogni modello F24 € 10,00
3. compilazione mod.770 per conto del condominio, con esclusione della porzione relativa ai lavori dipendenti a carico del consulente del lavoro, in funzione del numero totale dei percipienti
- fino a 10 percipienti € 200,00
- da 11 a 30 percipienti € 250,00
- oltre 30 percipienti € 10,00 a ulteriore percipiente
4. presentazione elenco fornitori del Condominio (Quadro AC)
- fino a 10 percipienti € 40,00
- da 11 a 30 percipienti € 80,00
- oltre i 30 percipienti € 100,00

Gli onorari si intendono al netto di IVA

Per accettazione redatto e sottoscritto in tutte le sue pagine nella riunione tenuta il _____ in _____ via _____

Il presidente

Il segretario

Geometra Giuseppe Nacci

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificatamente gli articoli: Art.1; Art. 2; Art. 3; Art. 4; Art. 5; Art. 6; Art. 7; Art. 8; Art. 9; Art. 10; Art. 11; Art. 12; Art. 13; Art. 14.

Il presidente

Il segretario

Via Roma n° 190 - 98029 Scaletta Z. - (Me)

Tel. 090 9596001 - Cell.347 7559048

E-mail: geom.nacci@alice.it - Pec: giuseppe.nacci@geopec.it