



Eco-condominio s.r.l.  
CF/PI: 14401831004  
Via dei Monti di Primavalle 151 - 00168 - Roma  
Tel: 0664467495/ 3282516300  
PEC: eco-condominio@pec.enup.it  
Mail: amministratore@eco-condominio.it

## PREVENTIVO AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

### Via Monte Meta 12

Gentili Condomini,

Sono un amministratore professionista con abilitazione e tutti i requisiti d'idoneità previsti dal Codice Civile, svolgo attività periodica di formazione presso UNAI, la mia associazione di appartenenza. Sono in possesso del certificato di adempimento agli obblighi di formazione con scadenza 26 settembre 2018. Sono coperto dalla polizza di Responsabilità Civile N.51784939-L presso Generali Assicurazioni SPA contratta dalla mia associazione di appartenenza. Inoltre sono coperto dalla polizza per responsabilità civile personale e di studio contratta con la Lloyd's of London con massimale di € 500.000.

Amministro la società "Eco-Condominio" che è composta al proprio interno da professionisti con competenze tecniche e legali. "Eco-Condominio" nasce dall'esperienza del team di "EnUp", società di ingegneria attiva nella progettazione, costruzione e riqualificazione di edifici residenziali

I punti qualificanti della mia proposta di gestione condominiale sono:

1. **Rendicontazione a norma di legge** e convocazione dell'assemblea per l'approvazione del consuntivo tassativamente entro 180giorni dalla fine della gestione con evidenza dello stato di cassa al 31 dicembre corrispondente al reale stato del conto corrente, evidenza dei fondi di accantonamento, dei debiti con i fornitori e delle pratiche legali del condominio.
2. **Accesso al conto corrente condominiale** da parte dei condomini con possibilità di avere estratti conto in qualunque momento e in autonomia. Presentazione anche in assemblea delle fatture e delle pezze giustificative della gestione.
3. **Rinnovo annuale** del mandato in ogni assemblea ordinaria.
4. **Approccio globale e multidisciplinare** grazie alla presenza nella compagine societaria di diverse professionalità tra cui un ingegnere, un architetto e un avvocato.

Il compenso annuale richiesto per l'amministrazione del Vostro condominio è pari a

**1.200€ +iva**

Amm. Serguei Mazzini Zaiontchkovski  
*Amministratore di condominio*

NOTA BENE per una corretta nomina in assemblea inserire nel verbale la dicitura:

*"L'assemblea approva il preventivo della Eco-Condominio srl allegato al verbale per complessivi .....euro annui oltre l'iva e nomina amministratore dello stabile Eco-Condominio srl CF: 14401831004 nella figura del legale rappresentante Serguei Mazzini Zaiontchkovski CF: MZZSRG84R12Z135U"*

NOTA BENE per avere l'accesso al conto corrente del condominio e immediata operatività inserire nel verbale la dicitura:

*Onde evitare di dover attendere il passaggio delle consegne della passata amministrazione, con il rilascio del conto corrente condominiale, l'assemblea è libera di darci mandato di aprire immediatamente un nuovo conto corrente intestato al condominio. Il conto sarà aperto nella filiale della Banca di Sondrio in Circonvallazione Cornelia, 295, 00167 Roma RM*

**In questo caso le credenziali di accesso consultative saranno immediatamente rilasciate a tutti i condomini**



Eco-condominio s.r.l.  
CF/PI: 14401831004  
Via dei Monti di Primavalle 151 - 00168 - Roma  
Tel: 0664467495/ 3282516300  
PEC: eco-condominio@pec.enup.it  
Mail: amministratore@eco-condominio.it

### **Prestazioni comprese nel compenso annuale**

- Presenza nelle assemblee e nel consiglio di condominio (fino a due all'anno).
- Presentazione direttamente in assemblea di tutti i giustificativi di spesa relativi al condominio.
- Accesso personale per tutti i condòmini all'area riservata online visibile su pc, smartphone e tablet con evidenza della situazione contabile personale e i documenti generali del condominio (regolamento, millesimi, conformità, bilanci e verbali delle assemblee).
- Gestione e ripartizione delle spese tra l'inquilino e il proprietario con contabilità separata e bollettini dedicati.
- Nota informativa per i singoli condòmini relativa ad ogni bilancio con evidenza delle spese di competenza dei versamenti e del saldo finale.
- Stesura di lettere, contratti e avvisi inerenti l'ordinaria amministrazione.
- Passaggio di consegne con la precedente amministrazione.

Tutta la documentazione relativa al condominio sarà disponibile **gratuitamente** online sul portale [www.eco-condominio.it](http://www.eco-condominio.it) ove potrete consultare:

- Verbali delle assemblee
- Estratto conto con la situazione personale
- Bilanci delle gestioni ordinarie e straordinarie
- Documenti specifici richiesti dall'assemblea
- Chiave di accesso al conto corrente condominiale

### **Prestazioni convenzionate come studio tecnico**

"Eco-Condominio" si avvale del lavoro dei propri professionisti con sopralluoghi presso lo stabile dietro richiesta dei consiglieri o condòmini. Si offre inoltre la possibilità di usufruire di servizi tecnici, amministrativi e legali di altissimo profilo a prezzi convenzionati per i singoli condòmini o per tutto lo stabile



Eco-condominio s.r.l.  
CF/PI: 14401831004  
Via dei Monti di Primavalle 151 - 00168 - Roma  
Tel: 0664467495/ 3282516300  
PEC: eco-condominio@pec.enup.it  
Mail: amministratore@eco-condominio.it

### Prestazioni straordinarie da fatturare a parte

DESCRIZIONE SPESA	IMPUTAZIONE	COMPENSO NETTO
Spese postali	Spese personali del condòmino	Tariffa Poste Italiane
Presenza e gestione assemblee straordinarie (oltre le 2 incluse)	Spese generali Tabella di Proprietà	150 €
Presenza in riunioni del consiglio di condominio (oltre le 2 incluse)	Spese generali Tabella di Proprietà	100€
Redazione ed invio della Certificazione Unica	Spese generali Tabella di Proprietà	100 €
Redazione ed invio del 770	Spese generali Tabella di Proprietà	200 €
Redazione ed invio all'Agenzia delle Entrate della dichiarazione per le detrazioni fiscali al 50/65/85%	Spese generali Tabella di Proprietà	100 €
Spese di cancelleria e produzione di documenti speciali non attinenti la gestione ordinaria	Spese personali del condòmino per lettere di sollecito Spese generali Tabella di Proprietà per lettere verso fornitori o simili	0,15 € a pagina
Solleciti di pagamento successivi al primo (gratuito) con formale messa in mora	Spese personali del condòmino con morosità superiore ai 60 giorni	20 €
Spese per la preparazione pratica "decreto ingiuntivo"	Spese personali del condòmino con morosità superiori ai 90 giorni	120 €
Spese Legali per il "decreto ingiuntivo"	Spese personali del condòmino con morosità superiori ai 90 giorni	Minimi del prezzario legale
Ricostruzione contabilità delle annualità precedenti o revisione contabile	Spese generali Tabella di Proprietà	Da concordare in sede di specifica delibera indicativamente dal 50% al 75% del compenso annuo
Gestione completa dei lavori straordinari con partecipazione ai sopralluoghi, preparazione dei prospetti comparativi, allestimento di una gara in busta chiusa, gestione contabile e delle dichiarazioni inerenti	Spese generali Tabella di Proprietà	2% dell'importo dei lavori
Cura di pratiche straordinarie presso la Pubblica Amministrazione o aziende municipalizzate	Spese generali Tabella di Proprietà	120 €
Sviluppo del capitolato tecnico di appalto, preparazione del contratto, direzione lavori, nomina quale responsabile della sicurezza	Spese generali Tabella di Proprietà	Da concordarsi in specifica assemblea
Consulenza Legale straordinaria	Spese generali Tabella di Proprietà Spese personali a seconda della competenza e del richiedente	Da concordarsi in specifica assemblea
Consulenza Tecnica straordinaria	Spese generali Tabella di Proprietà Spese personali a seconda della competenza e del richiedente	Da concordarsi in specifica assemblea



Eco-condominio s.r.l.  
CF/PI: 14401831004  
Via dei Monti di Primavalle 151 - 00168 - Roma  
Tel: 0664467495/ 3282516300  
PEC: eco-condominio@pec.enup.it  
Mail: amministratore@eco-condominio.it

### Condomini amministrati ad oggi

N°	INDIRIZZO	ANNO DI ACQUISIZIONE	N° APPARTAMENTI	CARATTERISTICHE
1	Via Emilio Treves, 50	2014	8	
2	Via Della Divina Provvidenza, 60	2015	15	
3	Via Santa Teresa di Gallura, 7/13/21	2015	37	Riscaldamento e acqua calda centralizzata Autorimessa Prevenzione Incendi
4	Via Emilio Treves, 4	2016	8	
5	Via Gelasio II, 17/A	2017	8	
6	Via Aldobrandeschi, 66	2016	13	
7	Via Giarre, 111	2016	18	Riscaldamento e acqua calda centralizzata   Fotovoltaico   Solare termico
8	Via di San Calisto, 10	2016	5	
9	Via di Monte Verde, 29	2017	20	Appartamento condominiale
10	Via Monti di Primavalle, 92	2017	23	Riscaldamento centralizzato
11	Via Massimi, 101	2017	10	Portiere   Parco condominiale   2 Appartamenti condominiali Autorimessa
12	Via Luigi Gastinelli, 79	2017	34	Autorimessa Prevenzione Incendi
13	Via Fausta Labia, 15	2017	15	
14	Via Leonida Rech, 60/62	2017	28	Riscaldamento e acqua calda centralizzata   Fotovoltaico   Solare termico Autorimessa Prevenzione Incendi



Eco-condominio s.r.l.  
CF/PI: 14401831004  
Via dei Monti di Primavalle 151 - 00168 - Roma  
Tel: 0664467495/ 3282516300  
PEC: eco-condominio@pec.enup.it  
Mail: amministratore@eco-condominio.it

## Eco-Condominio

“Eco-Condominio” è una società che si occupa di amministrazione condominiale in maniera innovativa. La nostra filosofia si concretizza in queste linee guida:

### Canali di comunicazione

Sono fondamentali per garantire la reperibilità dell'amministratore, ma anche per sgravarlo dal lavoro inutile. Una foto inviata tempestivamente vale più di mille parole.

Con il portale web mettiamo a disposizione dei condòmini i documenti del condominio, inclusi i verbali con i bilanci approvati, i documenti tecnici dello stabile di comune utilità, regolamento e tabelle millesimali

Con l'email e la PEC garantiamo l'abbattimento dei costi delle comunicazioni ufficiali e rendiamo possibile scambiare file voluminosi con riscontro garantito

Con il gruppo whatsapp scambiamo foto, informazioni utili, gestiamo emergenze, sinistri denunciati all'assicurazione, lavori o contenziosi. I consiglieri dello stabile hanno un gruppo permanente con l'amministratore che consente di segnalare i problemi, organizzare incontri e coordinare gli interventi di manutenzione

### Trasparenza nella gestione

Per noi la trasparenza non è una parola vuota, ci impegniamo concretamente e portiamo tutti i giustificativi di spesa direttamente in assemblea. Avete bisogno di consultarli di nuovo? Basta un'email all'amministratore. Volete una copia siglata e autenticata dall'amministratore? Il nostro studio è aperto tutti i giorni feriali ed è possibile fissare appuntamenti fino alle 19:00.

**Il conto corrente** è vostro, nei condomini di nostra amministrazione con il conto corrente aperto presso la Banca di Sondrio l'accesso al conto è a disposizione di tutti i condomini con le medesime credenziali (senza la possibilità di effettuare movimenti) nei conti correnti aperti presso altri istituti di credito l'accesso viene garantito ad un consigliere o ad un condomino scelto dall'assemblea

### Verifica dell'operato

Benché ad oggi nei nostri condomini abbiamo sempre ricevuto il rinnovo dell'incarico all'unanimità, continuiamo a metterci in gioco e chiediamo il rinnovo dell'incarico annualmente con la presentazione del rendiconto nell'assemblea ordinaria. Il rinnovo di legge è biennale, ma noi non temiamo alcun confronto con l'assemblea

## Il nostro team

Amm. Serguei Mazzini Zaiontkovski - Amministratore di condominio

Arch. Andrea Denza - Architetto

Ing. Valerio Adoo Puggioni - Ingegnere Energetico

Avv. Sabina Deneb Puggioni - Avvocato

Ing. Marco Lauria - Ingegnere Edile/Architetto

Gabriele Tronti - Programmatore informatico e tecnico elettronico

*I professionisti sono soci e/o dipendenti. Componenti attivi di Eco-Condominio e EnUp*