



Geom. Cristiano Ponzetti
Viale delle Milizie 108 – 00192 Roma
cell. 340.50.99.760
e-mail c.ponzetti@studioponzetti.com



Presentazione Amministratore Offerta Generica



Gent.li Condòmini,

con la presente mi permetto di sottoporVi la mia candidatura per l'amministrazione del Vostro stabile, descrivendo brevemente le caratteristiche del lavoro che svolgo in ambito condominiale.

Premesso che sono abilitato all'esercizio della professione di Geometra, avendo superato l'Esame di Stato, esercito da oltre dieci anni la professione di Amministratore di Condominio a tempo pieno. Ho frequentato il corso di Formazione Professionale per Amministratori Condominiali ed Immobiliari presso l'A.N.A.C.I. sede di Roma, superando l'esame finale con esito positivo, e sono iscritto all'Associazione "Valore Aggiunto Impresa" con il n. 143. Dichiaro altresì di essere in regola con la formazione obbligatoria prevista dal D.M. 140/2014, avendo svolto l'ultimo corso di aggiornamento a Ottobre 2025.

Il mio percorso professionale si è consolidato anche attraverso una significativa collaborazione pluriennale con la società Giemme Studio S.r.l., realtà affermata nel panorama dell'amministrazione immobiliare romana. Tale collaborazione mi ha permesso di approfondire metodologie gestionali avanzate, affinare l'approccio tecnico e contabile alla gestione condominiale e confrontarmi con una molteplicità di situazioni operative complesse. L'esperienza maturata all'interno di questa realtà professionale ha contribuito a formare un metodo di lavoro improntato a rigore, trasparenza e continuità, elementi che oggi costituiscono la base del mio impegno quotidiano. Questo bagaglio professionale, unito alla mia disponibilità personale e alla costante attenzione alle esigenze dei condomini, rappresenta una solida garanzia per una gestione efficace e responsabile del Vostro stabile.

Per lo svolgimento della mia attività dispongo di strumenti informatici avanzati per la gestione immobiliare condominiale computerizzata, che consentono un'amministrazione efficace, efficiente e sempre trasparente. La mia presenza costante e la disponibilità a rispondere anche in orari serali per eventuali emergenze assicurano tempestività e vicinanza ai condomini.

Sono inoltre coperto da polizza di responsabilità civile professionale UniPolSai "Mondo Professionista" n. 122/176870743 e mi avvalgo, ove richiesto, della collaborazione di professionisti qualificati in ambito fiscale, tributario e legale.



Un ulteriore elemento che contraddistingue il mio metodo di lavoro è il rapporto diretto con i Condòmini: **non delego la gestione quotidiana a collaboratori o segretarie**, ma mi occupo personalmente di ogni stabile affidatomi, perché sono convinto che il dialogo con l'amministratore debba essere sempre diretto e immediato.

Garantisco personalmente che l'amministrazione del Vostro stabile sarà operata nel Vostro esclusivo interesse, con impegno, senso di responsabilità e la diligenza del "buon padre di famiglia" prevista dal Codice Civile, ma anche con la professionalità che oramai questo mestiere richiede per promuovere il benessere individuale, che si traduce in una facilità di gestione da parte dell'Amministratore, rendere partecipi il più possibile i condomini alla vita condominiale ed individuare le soluzioni migliori per rispondere alle esigenze che dovessero emergere nei diversi contesti della gestione condominiale.

Garanzie di Tempestività, Reperibilità e Monitoraggio

Per assicurare una gestione realmente efficace e improntata alla massima trasparenza, garantisco:

- **Tempi medi di risposta alle richieste ordinarie** entro 8 ore lavorative;
- **Reperibilità telefonica e WhatsApp anche in orari serali/fine settimana**, fino alle ore 23:00 per emergenze condominiali;
- **Presenza fisica dell'amministratore** (non collaboratori) in loco in caso di lavori straordinari, problematiche complesse o sinistri.

Tali garanzie sono volte a tutelare al meglio gli interessi del Condominio e dei singoli condomini, creando un rapporto di fiducia basato su presenza, trasparenza e competenza.



Offerta economica

Viene di seguito indicato quanto richiesto per l'Amministrazione del Vs. Condominio:

- **Compenso per le prestazioni - € 120,00 (centoventi/00 euro annui non soggetti ad IVA ed oneri fiscali) a singola unità immobiliare;**
- **Nel compenso sono comprese n° 2 assemblee annuali (una assemblea condominiale ordinaria oltre ad una straordinaria);**

Nel compenso sono inoltre ricomprese le prestazioni ordinarie proprie di una corretta gestione condominiale, così come previste dagli Artt. 1130 e 1131 C.C. che vengono di seguito elencate:

- Rappresentanza del condominio;
- Esecuzioni delle delibere assembleari in materia ordinaria relativamente alle parti di oggetto ed uso comune;
- Predisposizione ed invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti;
- Disciplina dell'uso delle cose comuni e delle prestazioni dei servizi;
- Tenuta e cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti la gestione ordinaria dei beni comuni;
- Tenuta e cura dei rapporti con i fornitori e i dipendenti del condominio;
- Tenuta ed archiviazione dei documenti contabili, per il tempo legalmente previsto e fino al passaggio di consegne;
- Consultazione di tecnici e legali, richiesta di preventivi di fornitura di servizi condominiali;
- Sottoscrizione ed aggiornamento di polizze assicurative del fabbricato;
- Compimento degli adempimenti fiscali connessi alle prestazioni ordinarie;
- Privacy condominiale: attuazione delle direttive ministeriali;

Si rappresentano inoltre di seguito le prestazioni straordinarie, addebitate separatamente, nel caso in cui dovessero verificarsi situazioni al di fuori dell'ordinaria gestione:



Competenze Straordinarie

Voce di spesa	Importo	Note
Assemblea straordinaria (giorni lavorativi e orario d'ufficio)	€ 50,00	
Assemblea straordinaria (sabato, domenica e festivi o fuori orario d'ufficio)	€ 100,00	
Assemblea deserta o mancato raggiungimento del quorum di costituzione	€ 50,00	
Aggiornamento registri anagrafici per variazione di utenza durante l'esercizio	€ 0,00	Compreso nel compenso
Ripartizione spese proprietario/inquilino o tra più proprietari della stessa unità immobiliare	€ 0,00	Compreso nel compenso
Sollecito di pagamento (raccomandata a/r)	€ 15,00	
Messa in mora e diffida	€ 100,00	Lettera legale a carico dell'interessato
Attivazione e gestione sito internet condominiale	Compreso per funzioni base – da valutare in assemblea per funzionalità aggiuntive	
Passaggio consegne a fine mandato	€ 200,00	

Competenze Per Obblighi Fiscali

Voce di spesa	Importo	Note
Redazione ed invio Mod. 770	€ 150,00	
Predisposizione ed invio Mod. C.U. fornitori (Certificazioni uniche)	€ 0,00	Compreso nel compenso

Opere straordinarie deliberate o ratificate dall'Assemblea

Voce di spesa	Aliquota	Note
Importi fino ad € 5.000,00	3,50 %	Con un compenso minimo di € 50,00
Importi da € 5.001,00 ad € 20.000,00	3,00 %	
Importi da € 20.001,00 ad € 50.000,00	2,50 %	
Importi da € 50.001,00 ad € 100.000,00	2,00 %	
Importi da € 100.001,00 ad € 150.000,00	1,50 %	
Importi oltre € 150.001,00	1,00 %	
Compimento atti ed invio dichiarazioni relativi alle detrazioni fiscali	€ 150,00	

Costi Ufficio

Voce di spesa	Importo	Note
Formulazione lettere a condomini, fornitori, pubblici uffici, proprietà contigue, ecc.	€ 0,00	Compreso nel compenso
Copie e/o stampe (richiesta documentazione da parte dei condomini)	€ 0,30	A copia o stampa



Geom. Cristiano Ponzetti
Viale delle Milizie 108 – 00192 Roma
cell. 340.50.99.760
e-mail c.ponzetti@studioponzetti.com



Sono escluse altresì le spese di cancelleria, telefoniche e postali, che verranno rimborsate forfetariamente in base al reale impiego, nonché le spese vive (es. acquisto libro verbale, targhette per il Condominio, ecc.).

Tutti i costi sopra descritti sono da intendersi IVA esclusa

Nel caso l'Assemblea dei Sigg.ri Condomini deliberi di affidarmi l'Amministrazione del Condominio in oggetto, si specifica che la presente offerta costituisce fin d'ora accettazione formale dell'incarico di Amministrazione Condominiale ai sensi dell'Art. 1129 C.C. così come modificato dalla L. 220/2012.

Il sottoscritto dichiara che la documentazione del Condominio verrà custodita presso la sede in Viale delle Milizie 108 – 00192 Roma.

Gli orari ed i contatti dello studio sono i seguenti:

- Dal lunedì al venerdì, dalle ore 15:00 alle ore 18:00 previo appuntamento
- Cellulare – 340.50.99.760
- Mail – c.ponzetti@studioponzetti.com
- PEC – cristiano.ponzetti@pec.it

Nel ringraziarVi per la cortese attenzione, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Geom. Cristiano Ponzetti

Cristiano Ponzetti
N° 143