



Spettabile
Condominio
Via dei Gracchi, 84
00192 Roma

Alla cortese attenzione dei Signori Condòmini

Conoscendo l'attuale normativa vigente in materia di Condomini, (L. 220/12 "Riforma del Condominio"), la sottoscritta Rag. Cecilia Tordini, nata a Roma il 12 dicembre 1974, ed ivi residente in zona Prati, C.F. TRDCCL74T52H501R P.Iva 10055221005, propone a codesto spettabile Condominio la propria candidatura all'assunzione dell'Amministrazione dello stabile.

- La sottoscritta dichiara di possedere tutti i requisiti di cui all'art. 71 bis d.a.c.c. ed in oltre:
- attestato di formazione previsto della Legge 220/12 rilasciato da form.A.C.I., ente formativo di A.N.A.C.I., con superamento dell'esame previsto dal DM 140/2014;
 - aggiornamenti professionali costanti ed assidui, con partecipazione a seminari e convegni organizzati dall'A.N.A.C.I. e dall'ARPE;
 - aggiornamento professionale come prescritto dal DM 140/2014;
 - esperienza acquisita con la collaborazione con la Rag. Maria Letizia Aureli e il Rag. Paolo Capuano, amministratori dalla più che trentennale attività.

Da settembre 2017 collaboro in team con lo studio associato "Amministratori75"

Tale associazione è così composta:

- due dottori commercialisti
 - tre ingegneri civili-edili
 - un ingegnere termotecnico
 - un tecnico geometra
 - un architetto progettista
 - due avvocati
 - un consulente esperto di giurisprudenza condominiale
 - un consulente informatico
 - un revisore dei conti
- si occupa di risolvere e fornire soluzioni alle problematiche interne ai condomini (risparmio energetico, questioni legali tra condòmini, decoro e pulizia dei locali comuni, ecc...).
 - collaborazione con il Rag. Michele Barone, revisore contabile, specializzato nel settore contabile informatico per la consulenza, installazione e verifica di software e procedure contabili utilizzate da Amministratori e Commercialisti con una trentennale attività nel settore informatico e di gestione, esperto nelle procedure telematiche ormai onnipresenti in tutte le attività.



Attualmente svolgo l'attività professionale nel mio studio in Via Famagosta 6 dopo aver altresì collaborato con lo studio Salvatori che gestisce circa 50 condomini a Roma, attualmente amministro direttamente alcuni condomini e super condomini in Prati.

Fa inoltre presente:

- per una scelta personale intendo amministrare condomini nella zona di residenza e di lavoro, onde poterli seguire in maniera puntuale;
- di avere a disposizione una squadra di tecnici specializzati per il pronto intervento;
- di essere disponibile a concordare con i Sig.ri Condòmini un appuntamento con periodicità mensile presso il Condominio per un confronto su eventuali problematiche;
- l'onorario richiesto, relativo all'amministrazione del Condominio per un anno, è pari a 4.000,00 euro più oneri di legge ed includerà in particolare:
 - ❑ la gestione ordinaria, secondo gli adempimenti previsti dagli art. 1129-1130 c.c., facendo presente che ci si avvarrà di strumentazioni informatiche all'avanguardia e di un programma gestionale dedicato (GESCON);
 - ❑ la tenuta dei registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130 c.c. presso Via Famagosta n. 6 e visionabili previo appuntamento;
 - ❑ la convocazione e partecipazione alle riunioni ordinarie d'Assemblea necessarie durante l'arco dell'esercizio condominiale;
 - ❑ controllo sistematico dello stabile;
 - ❑ presenza dell'Amministratore nel Condominio nei casi di necessità;
 - ❑ reperibilità telefonica giornaliera, dalle ore 10,30 alle ore 18,00, ad esclusione di sabato, domenica e festivi tramite il n. 0688812703 o il numero cellulare +39 351 7717626 con segreteria telefonica, WA e Telegram sempre attivi per emergenze;
 - ❑ reperibilità con fax sempre attivo n. 0662276276;
 - ❑ contatti in via telematica e-mail: amm.condominialiroma@gmail.com o cecilia.tordini@gmail.com e PEC: cecilia.tordini@legalmail.it

A parte, ove richiesto o necessario, saranno applicati dei corrispettivi per:

- ▶ Rimborso spese generali di studio (fotocopie, cancelleria e stampati) rimborso annuo € 295,00;
- ▶ Rimborso per assemblee straordinarie € 100,00;
- ▶ Rimborso per gestione pratiche assicurative se inerente impianti privati da € 50,00 a carico del condomino interessato;
- ▶ Rimborso per sollecito di pagamento € 25,00 predisposizione pratica per il legale € 50,00 da addebitare al Condomino moroso;
- ▶ Ripartizione spesa dei consumi per l'acqua sarà effettuata da una ditta specializzata con l'addebito della spesa al Condominio;
- ▶ Rimborso per disbrigo pratiche presso gli uffici competenti con un minimo di € 100,00 e un importo del 3% sul valore totale della pratica.
- ▶ Rimborso per partecipazione a incontri di mediazione o udienze € 200,00 (totali per ogni pratica);
- ▶ Gestione spesa straordinaria: la percentuale massima da applicare sulla singola gestione è del 2,5% a decrescere previa accordo assembleare oltre una cifra di € 50.000,00. Tale percentuale si applicherà sul totale delle spese per eventuali lavori straordinari deliberati e connesse,



limitatamente alle precipue responsabilità dell'Amministratore quale committente e fatte salve le specifiche competenze delle altre figure professionali previste dalla legge con particolare riguardo al responsabile dei lavori e della sicurezza;

- ▶ Gestione Affitti: Per la gestione dei contratti d'affitto con la gestione delle scadenze annuali rinnovi dei contratti d'affitto e relativi rapporti con gli inquilini, con la relativa emissione di quietanze delle unità immobiliari del condominio da € 240,00 annui.
- ▶ Revisione ed elaborazione bilanci precedenti la nomina (per annualità) qualora deliberata in sede assembleare il compenso verrà concordato con un minimo di € 1.000,00 fino ad arrivare alla metà del compenso annuo percepito dal precedente amministratore.

Non è incluso il costo di eventuale polizza aggiuntiva e del sito internet nell'ipotesi in cui il Condominio – in applicazione degli artt.1129 3 co. e 71 ter d.a.c.c. – li deliberi.

L'onorario, i rimborsi, i corrispettivi, i compensi indicati sono da intendersi al netto di oneri di legge.

Nel momento in cui si ravvisasse la necessità di particolari pareri tecnico – legali, per contenziosi e/o problematiche straordinarie esorbitanti competenze e poteri dell'Amministratore, la scelta del professionista da incaricare, indubbiamente, sarà effettuata sentito il parere dei signori Consiglieri e dall'Assemblea approvato/ratificato, fatta eccezione per le pratiche ordinarie di recupero crediti per morosità, assicurative e per particolari interventi urgenti d'emergenza.

L'elaborazione, redazione e presentazione/trasmissione del mod.770, C.U. annui, comunicazione dei beneficiari di detrazioni fiscali e quant'altro necessario da inviare dall'Agenzia delle Entrate, sarà effettuata in collaborazione con un professionista abilitato, con l'addebito di spese annue per euro 250,00 oltre oneri al Condominio.

Certa di essere stata esaustiva nell'esposizione, dichiara sin d'ora di poter accettare l'incarico di nomina.

Ringraziando per l'attenzione invio i miei più distinti saluti.

Roma lì, 20 novembre 2025

Rag. Cecilia Tordini