Marco Venier

LA GESTIONE DEI LAVORI STRAORDINARI IN CONDOMINIO.

FORMULARIO COMMENTATO

Oltre 50 formule commentate, completamente personalizzabili.

2^ Edizione Implementata e aggiornata

Cd-rom allegato

Libricondominio
I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

Marco Venier

LA GESTIONE DEI LAVORI STRAORDINARI IN CONDOMINIO.

FORMULARIO COMMENTATO

Oltre 50 formule commentate, completamente personalizzabili.

2^ Edizione Implementata e Aggiornata

Cd-Rom allegato

Libricondominio
I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

LA GESTIONE DEI LAVORI STRAORDINARI IN CONDOMINIO. FORMULARIO COMMENTATO.

Oltre 50 formule commentate, completamente personalizzabili.

Seconda Edizione - Febbraio 2023

ISBN: 9791280424648

Autore: Dott. Marco Venier

Copyright © 2023 - Libricondominio

www.libricondominio.it

Tutti i diritti sono riservati: vietata la riproduzione con qualsiasi mezzo effettuata, salvo previa autorizzazione dell'Editore o dell'Autore.

La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo libro sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo libro, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

Indice Sommario

I SOGGETTI NELL'APPALTO IN CONDOMINIO. RUOLO, FUNZIONI E RESPONSABILITÀ

1. L'appalto dei lavori e i relativi soggetti p.7
2. I requisiti dell'appaltatore tra obblighi di legge e consigli pratici p.9
3. Il rischio di interferenza nell'appalto da parte del committente p.10
4. Detrazione fiscali. Cenni p.11
5. Finanziamento dei lavori straordinari nei Condomini p.12
6. Imputazione delle spese in caso di compravendita dell'unità immobiliare p.13
7. Il fondo speciale per i lavori ex art. 1135 c.c. p.14

FORMULARIO

Formula n.1	Richiesta di discussione lavori avanzata dai condòmini	p.17
Formula n.2	Avviso di convocazione (generale) di un'assemblea	p.18
Formula n.3	Ordine del giorno per la discussione dei lavori attenendosi alla richiesta dei condòmini	p.19
Formula n.3-*bis*	Ordine del giorno dell'assemblea per la discussione dei lavori e l'eventuale nomina di un progettista	p.19
Formula n.4	Verbale (generale) di assemblea	p.20
Formula n.5	Verbalizzazione della scelta in merito al progettista	p.21
Formula n.6	Conferimento incarico professionale	p.22
Formula n.7	Esempio di comunicazione generale ai condòmini	p.23
Formula n.8	Esempio di comunicazione di avvio operazioni progettuali	p.23
Formula n.9	Esempio di convocazione di assemblea per la valutazione del progetto	p.24
Formula n.10	Verbale di assemblea per la valutazione del progetto	p.25
Formula n.11	Schema "Indicazioni per le imprese"	p.26
Formula n.12	Autocertificazione da parte dell'appaltatore del possesso dei requisiti tecnico professionali ex D.Lgs. 81/2008	p.27
Formula n.13	Richiesta preventivo al manutentore	p.28
Formula n.14	Ordine del giorno assemblea per la scelta dei soggetti dell'appalto	p.29
Formula n.15	Verbale di assemblea che aggiudica l'appalto e gli incarichi professionali	p.30
Formula n.16	Comunicazione di aggiudicazione di appalto	p.32
Formula n.17	Informativa ai condòmini	p.33
Formula n.18	Bozza di contratto di appalto	p.34
Formula n.19	Assunzione di responsabilità per infortuni sul lavoro	p.42

Formula n.20 Comunicazione inizio lavori all'Ispettorato del Lavoro e Azienda Sanitaria Locale p.43
Formula n.21 Allegato alla notifica preliminare di cui all'art. 99 D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 p.44
Formula n.22 Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria al Comune competente p.45
Formula n.23 Comunicazione ai condòmini di inizio cantiere p.46
Formula n.23-*bis* Richiesta dati ai condòmini p.47
Formula n.23-*ter* Lavori nelle singole unità immobiliare p.48
Formula n.24 Verbale di consegna del cantiere (inizio lavori) p.49
Formula n.25 Dichiarazione IVA agevolata 10% p.50
Formula n.26 Verbale di sopralluogo nel cantiere p.51
Formula n.27 Ordine di servizio p.52
Formula n.28 Risoluzione contrattuale p.53
Formula n.29 Esempio di informativa ai condòmini sullo stato del cantiere p.54
Formula n.30 Esempio di convocazione di assemblea durante l'esecuzione dei lavori p.55
Formula n.31 Verbale di assemblea durante l'esecuzione dei lavori p.55
Formula n.32 Esempio di informativa ai condòmini sull'esecuzione dell'assemblea indetta durante il corso delle opere p.56
Formula n.33 Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.) p.57
Formula n.34 Atto di sottomissione p.60
Formula n.35 Comunicazione di ultimazione lavori da parte dell'appaltatore e riconsegna del cantiere p.62
Formula n.36 Informativa ai condòmini sulla fine dei lavori comunicata dall'appaltatore p.63
Formula n.37 Verbale di ultimazione lavori in contraddittorio tra appaltatore e committente p.64
Formula n.38 Certificato di fine lavori emesso dal DDL p.65
Formula n.39 Assemblea per la valutazione del rendiconto e nomina di un collaudatore p.66
Formula n.40 Dichiarazione individuale di detrazione fiscale al condòmino p.66
Formula n.41 Dichiarazione generale al condòmino per la detrazione fiscale p.67
Formula n.42 Denunzia difetti p.68

SEZIONE SECONDA
MODULISTICA PER INTERVENTI URGENTI

Formula n.43	Esempio di segnalazione interventi urgenti	p.69
Formula n.44	Richiesta interventi urgenti al manutentore	p.70
Formula n.45	Esempio di relazione sull'urgenza del lavoro	p.71
Formula n.46	Richiesta incontro con i condòmini per valutare la relazione del manutentore e i lavori urgenti da effettuare	p.72
Formula n.47	Verbale di incontro con i condòmini per valutare la relazione del manutentore e i lavori urgenti da effettuare	p.73
Formula n.48	Comunicazione di aggiudicazione di lavori urgenti	p.74
Formula n.49	Informativa ai condòmini sui lavori urgenti	p.75
Formula n.50	Dichiarazione di messa in sicurezza dell'edificio	p.76
Formula n.51	Convocazione di assemblea per rendicontare sui lavori urgenti eseguiti	p.77
Formula n.52	Verbale di assemblea in relazione al rendiconto sui lavori urgenti eseguiti	p.77

MODULISTICA GENERALE

Formula n.53	Certificato di attribuzione di codice fiscale per il Condominio	p.78
Formula n.54	Attestazione stato pagamenti e liti in corso	p.79
Formula n.55	Avviso di pagamento, ricevuta e matrice	p.80
Formula n.56	Sollecito di pagamento (n.3 modelli)	p.82

FORMULARIO

Formula n.1 - Richiesta di discussione lavori avanzata dai condòmini.

(nome, cognome)
Indirizzo _____
Tel./E-mail _____
per conto dei condòmini come in elenco

Corrispondenza tramite

□ PEC □ e-mail □ telegramma □ raccomandata a/r

egr. amministratore p.t. (denominazione)
Indirizzo _____
Tel./E-mail _____

Oggetto: **lavori straordinari dello stabile - richiesta ex art. 66 disp att. c.c.**
Siamo n. ___ condòmini rappresentanti n.___ millesimi come si evince nell'elenco allegato.
A mente dell'art. 66 disp att. c.c. chiediamo all'amministratore di porre all'ordine del giorno della prossima assemblea anche un punto così articolato:
"**lavori straordinari di ristrutturazione dell'edificio. Valutazione eventuali preventivi e deliberazioni in merito**".
Confidando in un pronto riscontro, si inviano cordiali saluti.
Luogo, data

Firma dei condòmini

Int.	(nome, cognome)	Mill.	Firma leggibile

COMMENTO

Sono i condòmini che, in genere, manifestano all'amministratore l'intenzione di eseguire dei lavori nel Condominio. Essi, dunque, assumono l'iniziativa in relazione all'appalto da avviare e gestire e da un'iniziale idea di pochi, si passa a coinvolgere tutti.
A parere dello scrivente, è preferibile che l'amministratore suggerisca ai condòmini una modalità di richiesta in forma scritta, in modo da avere una "pezza d'appoggio" sull'eventuale gara d'appalto, fugando il malsano pensiero che stia proponendo - di suo - delle opere per presunti interessi diretti (come il compenso straordinario sui lavori).
La richiesta può essere avanzata all'amministratore per le vie brevi (una telefonata, una e-mail) o tramite canali ufficiali come PEC o raccomandate.
Ovviamente un'ulteriore modalità di richiesta è quella effettuata in sede di assemblea, nel qual caso si procede semplicemente alla verbalizzazione dell'interesse alle opere.
Quella qui sotto è un esempio di lettera con la quale i condòmini invitano il loro mandatario a porre in discussione nella prima assemblea utile, tale argomento.
Dopo la richiesta avanzata dai condòmini, l'amministratore invierà a tutti gli aventi diritto un avviso di convocazione sulla base del modello generale (**Formula n.2**) qui sotto e personalizzando l'ordine del giorno rispettando la richiesta dei condòmini (**Formula n.3**). Tuttavia, se da un lato è sempre preferibile che l'amministratore si attenga all'Ordine del Giorno richiesto, nulla gli vieta di AGGIUNGERE qualcosa sulla falsariga della **Formula n.3-bis** per la nomina di un progettista dei lavori.
Personalmente, consiglio sempre questa seconda strada soprattutto per opere di una certa complessità. Difatti, mentre le offerte libere contemplano per forza di cose opere tra loro differenti, l'esistenza di un progetto e delle scritture capitolari (Capitolato, Computo metrico) vincolano le Ditte a rispettare lo schema a loro consegnato e rendono omogenei i preventivi facilitandone il confronto da parte dei condòmini per la relativa scelta.

Formula n.2 -Avviso di convocazione (generale) di un'assemblea

Condominio (indirizzo), c.f.: _____
Domiciliato legalmente C/O proprio amministratore (denominazione)
Indirizzo _____

Corrispondenza tramite
□ PEC □ e-mail □ fax □ raccomandata

Avviso ai sigg.ri condòmini - loro sedi

Convocazione di Assemblea

S'invita la S. V. all'assemblea che si terrà, presso il locale _____ sito _____, il giorno gg/mm/aa alle ore _____ in prima convocazione e, nel caso non si raggiunga il numero legale, **il giorno gg/mm/aa (giorno della settimana) alle ore _____** in seconda convocazione, stesso luogo, per deliberare sul seg.

ORDINE DEL GIORNO

1. _____;
2. Varie ed eventuali.

Si auspica la massima partecipazione e in caso di mancata disponibilità a presenziare all'assemblea, si raccomanda di fornire delega compilando il modulo sotto riportato.
(Città) gg/mm/aa

L'Amministratore
(Professione esercitata ai sensi della L. n.04/2013)

_____

✂ ----------

D E L E G A

Il sottoscritto _____ int. __ delega a rappresentarlo il Sig. _____ approvando fin d'ora e senza riserva il suo operato.
(Città) gg/mm/aa

_____
F I R M A

A chiusura dell'avviso di convocazione, si riporta l'invito rivolto ai condòmini ad attivarsi direttamente per il reperimento di preventivi da Ditte specializzate. Questo ha un molteplice scopo:

- Responsabilizza i condòmini e li rende partecipi della gestione della cosa comune;
- Informa i condòmini che in sede di assemblea si valuteranno le offerte e che quindi sarà quella, la sede per visionarle e sceglierle, scoraggiando in tal modo la possibilità di presentare preventivi solo dopo aver preso conoscenza dei prezzi, nel rispetto di chi si è invece attivato per tempo.
- Promuove l'operosità dei condòmini in luogo di quella dell'amministratore che, a parere di chi scrive, è preferibile rimanga estraneo rispetto all'appaltatore in modo che non gli vengano imputate responsabilità su eventuali errori esecutivi.

Formula n.5 -Verbalizzazione della scelta in merito al progettista

La formula qui sotto concerne la nomina del progettista.

ORDINE DEL GIORNO

1) Lavori straordinari stabile: discussione sulle opere da eseguire.
   Eventuale nomina del progettista per la redazione delle scritture capitolari (capitolato di appalto, computo metrico estimativo, bozza del contratto ed indicazione alle imprese per partecipare alla gara di appalto). Determinazione del relativo compenso e copertura della spesa;
2) Varie ed eventuali.

Sul primo punto all'ODG, l'assemblea all'unanimità dei presenti delibera di affidare ad un tecnico abilitato l'individuazione delle opere da eseguire riferite alla (esempio: ristrutturazione globale del fabbricato, del vano scale e della terrazza comune). A tal fine si procede a valutare le seguenti offerte pervenute:
- geom. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC, iscritto al collegio dei geometri di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.
- arch. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC, iscritto all'ordine degli architetti di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.
- ing. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC, iscritto all'ordine degli ingegneri di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.

Dopo ampia discussione, l'assemblea all'unanimità dei presenti:
(scegliere una delle seguenti opzioni)

- ❒ assegna l'incarico a _____ per il compenso richiesto e indica i seguenti condòmini di riferimento per il sopralluogo che il citato professionista dovrà effettuare presso il Condominio.
- ❒ delibera di rinviare ad una prossima assemblea nell'intenzione di voler ottenere maggiori informazioni o ritenendo di reperire ulteriori preventivi.

La spesa verrà coperta con l'emissione di una bolletta straordinaria sulla base della tabella __ con scadenza entro il mese _____

Punto 2. Non essendoci altro da deliberare il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Firmato	Firmato
(Il Presidente)	(Il Segretario)
_____	_____

Formula n.15 -Verbale di assemblea che aggiudica l'appalto e gli incarichi professionali

In sede di assemblea, la verbalizzazione del conferimento dei vari incarichi, potrà avvenire come nella formula sotto indicata.

ORDINE DEL GIORNO

1. Lavori straordinari stabile: valutazione offerte pervenute sulla base della documentazione approvata dai condòmini, da tempo consegnata ad essi e comunque disponibile presso l'amministratore per eventuali copie. Eventuale aggiudicazione dell'appalto a ditta specializzata. Eventuale nomina del direttore dei lavori e determinazione del relativo compenso. Eventuale nomina del progettista e coordinatore della sicurezza e determinazione del relativo compenso. Eventuale nomina del responsabile dei lavori e determinazione del relativo compenso. Eventuale determinazione del compenso all'amministratore per la gestione straordinaria in discorso, esclusa la supervisione dei lavori;
2. Deliberazioni in merito alla scelta dei criteri di ripartizione delle spese di cui al punto precedente e del piano dei pagamenti e istituzione fondo ex art 1135 c.c. punto 4;
3. Varie ed eventuali.

Per quanto concerne l'esecuzione dei lavori risultano pervenute n. __ offerte che sinteticamente si rappresentano qui di seguito:
I) _____ per €. _____;
II) _____ per €. _____;
III) _____ per €. _____;
L'assemblea all'unanimità sceglie la ditta _____ per l'importo di €. _____ autorizzando l'amministratore alla stipula del contratto per l'esecuzione delle opere appaltate, sulla base delle condizioni indicate ed accettate.
Per quanto concerne la direzione dei lavori risultano pervenute n. __ offerte che sinteticamente si rappresentano qui di seguito:
I) _____ per €. _____;
II) _____ per €. _____;
III) _____ per €. _____;
L'assemblea, all'unanimità assegna l'incarico di Direttore Dei Lavori a
_____,
con sede in _____
recapiti telefonici _____,
e-mail _____ - PEC _____
per il compenso pari alla misura percentuale di __ oltre oneri di legge, sull'importo base dell'appalto.
Per quanto concerne l'incarico di Coordinatore per la sicurezza, risultano pervenute n. __ offerte che sinteticamente si rappresentano qui di seguito:
I) _____ per €. _____;
II) _____ per €. _____;
III) _____ per €. _____;

L'assemblea, all'unanimità assegna l'incarico di Coordinatore per la sicurezza a
_____,
con sede in _____
recapiti telefonici _____,
e-mail _____- PEC _____
per il compenso pari alla misura percentuale di __ oltre oneri di legge, sull'importo base dell'appalto.
Per quanto concerne l'incarico di responsabile dei lavori, l'assemblea, all'unanimità assegna l'incarico in discorso a
_____,
con sede in _____
recapiti telefonici _____,
e-mail _____- PEC _____
per il compenso pari alla misura percentuale di __ oltre oneri di legge, sull'importo base dell'appalto.
Il compenso all'amministratore per la gestione contabile dei lavori in questione, è concordata nella misura percentuale di __ oltre oneri di legge, sull'importo base dell'appalto e non comprende la supervisione del cantiere.

Punto n.2. Tutti i costi di cui al punto precedente, sono da ripartirsi secondo la tabella generale di proprietà e con bollettazione da mettere all'incasso già dal mese a venire con rate uguali e costanti per i prossimi n. __ mesi.
L'assemblea approva all'unanimità l'istituzione del fondo lavori ex art 1135 c.c. punto 4.

Punto n.3. Non essendoci altro da deliberare il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Firma del presidente _____

Firma del segretario _____

Formula n. 23 - Comunicazione ai condòmini di inizio cantiere

Quella che segue è una comunicazione di rito per i condòmini sulla data di inizio cantiere, in modo che gli stessi siano debitamente informati, anche per giustificare il passaggio di persone diverse dai condòmini, nei luoghi comuni che poi diverranno aree di cantiere.

Condominio (indirizzo)
Domiciliato c/o amministratore
(indirizzo)

Corrispondenza tramite
□ PEC □ e-mail □ fax □ raccomandata

a tutti i sigg.ri condòmini - loro sedi

Oggetto: **inizio lavori straordinari**

Con riferimento ai lavori deliberati nell'assemblea del ___ u.s. ed assegnati alla Ditta _____, si comunica che si è stipulato il contratto di appalto nel quale l'appaltatore si è impegnato a dare inizio alle opere in una data compresa tra il gg/mm/aa e il gg/mm/aa.

Si raccomanda, pertanto, ai condòmini di prodigarsi per agevolare le operazioni commissionate alla Ditta rimuovendo momentaneamente eventuali oggetti privati dai propri balconi (armadi, vasi dei fiori, tende, etc.) che potrebbero rappresentare un ostacolo alle opere.

Si desidera inoltre sottolineare che l'unico interlocutore dei condòmini è lo scrivente, pertanto eventuali richieste o osservazioni in relazione alle opere in corso d'opera, dovranno unicamente essere rappresentate a questa amministrazione.

Infine si ritiene di avvisare che per tutta la durate delle opere, l'area di cantiere debitamente contrassegnata dalla segnaletica apposta dall'appaltatore, è di uso esclusivo di quest'ultimo ed è assolutamente vietato l'accesso ai non addetti se non muniti di autorizzazione.

Si confida nella collaborazione dei sigg.ri condòmini e rimanendo a disposizione per eventuali ragguagli, si inviano cordiali saluti.
(Città) gg/mm/aa

L'AMMINISTRATORE
(professione esercitata ai sensi della L.04/2013)

_____

Formula n.23-ter – Lavori nelle singole unità immobiliari

In caso di lavori Superbonus, sono previsti lavori TRAINATI che, cioè, in sé non permetterebbero l'accesso ai benefici fiscali, ma consentono comunque di fruirne in quanto collegabili ai lavori TRAINANTI. Ci rientrano, a titolo esemplificativo: gli infissi, le caldaie autonome, le porte di accesso all'appartamento. Anche i balconi, di per sé bene privati, rientrano nei lavori Superbonus qualora le opere contemplino il Sismabonus. La formula sottoindicata rappresenta una lettera inviata dall'amministratore ai condòmini contenente un modulo che ciascun interessato sottoscrive ed invia al proprio rappresentante legale. Il modello contiene l'esplicazione della formula di commissione opere irrevocabile in modo che il condòmino si impegni a garantire l'esecuzione dell'opera nella sua proprietà.

Condominio (indirizzo)
Domiciliato c/o amministratore
(indirizzo)

Corrispondenza tramite
□ PEC □ e-mail □ fax □ raccomandata

a tutti i sigg.ri condòmini - loro sedi

Oggetto: **Richiesta indicazione lavori nei singoli appartamenti**

Con riferimento ai lavori deliberati nell'assemblea del _____ u.s. ed assegnati alla Ditta _____, è necessario che ciascun interessato indichi le opere che intende far eseguire integrando l'appalto generale.

A tal proposito vorrete compilare il modello sotto riportato e trasmetterlo allo scrivente entro e non oltre il giorno _____

(Città) gg/mm/aa

L'AMMINISTRATORE
(professione esercitata ai sensi della L.04/2013)

_____

✂ ----------

Il sottoscritto _____, proprietario dell'int.____ con dati catastali Foglio _____ Particella _____ Sub _____, sita nel Condominio di Via _____ autorizza fin d'ora la Ditta _____ ad eseguire le seguenti opere presso la suddetta unità immobiliare:

- ☐ Nuovi infissi;
- ☐ Nuova caldaia autonoma;
- ☐ Nuovo portone di ingresso;
- ☐ Rifacimento balcone;

(Città) gg/mm/aa

F.to _____

Sono consapevole che con la sottoscrizione della presente commissione le suddette opere in maniera irrevocabile per il sottoscritto.

F.to _____

SEZIONE SECONDA
MODULISTICA PER INTERVENTI URGENTI

Formula n.42 -Denunzia difetti

Può accadere che nonostante i lavori siano stati condotti bene e il collaudo abbia avuto esito positivo, affiorino vizi o difetti dopo qualche tempo.
Il Condominio è tutelato dalla garanzia che sulle opere edili è di 10 anni, come chiarito dalla Suprema Corte1 in più di una circostanza.
Nel caso la Ditta non dovesse dare seguito alla denuncia di vizi, non rimarrebbe che rivolgersi ad un legale per la valutazione della migliore soluzione nell'interesse del Condominio.

Condominio (indirizzo)
domiciliato C/o amministratore (nome, cognome)
(indirizzo)
(recapiti telefonici, caselle e-mail o PEC)

RACCOMANDATA A/R

Spett.le (nome Società)
Via/Piazza _____

OGGETTO: **Lavori da Voi eseguiti presso il Condominio in intestazione – Denunci difetti**.

La presente per comunicarVi che sono stati riscontrati dei difetti per le lavorazioni da Voi eseguite.

In particolare si segnala l'evidenziarsi di _____
_____

Alla stregua delle richieste formulate e dei difetti sopra denunciati, i miei Rappresentati Vi invitano a porre rimedio a tutti i vizi lamentati ed a risarcire i danni patiti dal Condominio e dai singoli condòmini.

Vi invito quindi a contattarmi al fine di pervenire alla constatazione concordata dello stato dei luoghi e alla decisione sui rimedi da adottare.

Quanto sopra con riserva di agire, decorso il termine del _____ p.v., onde ottenere la tutela prevista dall'artt.1669 c.c.

Confidando in un Vostro celere riscontro alla presente, si inviano Distinti saluti.

Data _____

L'Amministratore
(professione esercitata ai sensi della L.04/2013)

_____

[1] Cass., 04 novembre 2015, n. 22553; Cass. SS. UU., 27 marzo 2017, n.7756.

Formula n.43 - Esempio di segnalazione interventi urgenti.

Un'altra ipotesi di richiesta lavori dai condòmini può provenire a seguito di situazioni di urgenza. In tal caso le opere non sono programmabili, ma divengono priorità per cui attivarsi il più celermente possibile. Nella formula sotto indicata si è anche previsto il caso in cui la segnalazione pervenga da una ditta di fiducia dell'amministratore magari inviata presso il Condominio per altre problematiche.

(nome, cognome)
Indirizzo _____
Tel./E-mail _____

Corrispondenza tramite
□ PEC □ e-mail □ telegramma □ raccomandata a/r

egr. amministratore p.t.
(nome, cognome/Denominazione)
Indirizzo _____
Tel./E-mail _____

Oggetto: **rischio di caduta intonaci**

Esempio A (segnalazione da un condòmino)
Lo scrivente sig. _____ segnala a codesta spett.le amministrazione la caduta di pezzetti di calcinaccio ed intonaci dai cornicioni condominiali con affaccio su strada.
Ritenendo che sussista ulteriore rischio di caduta ditale materiale con grave pregiudizio per l'incolumità dei passanti, si richiede urgente intervento.
Allego foto comprovanti la situazione di pericolo.
Cordiali saluti

Luogo, data

Firma del condòmino

_____

****

Esempio B (segnalazione da un manutentore, in via incidentale)
Gent.mo amministratore,
in occasione degli interventi (descrizione sintetica), abbiamo riscontrato caduta di pezzetti di calcinaccio ed intonaci dai cornicioni condominiali con affaccio su strada.
Nell'allegare foto comprovanti l'occorso, siamo a fornire la nostra disponibilità per gli interventi di riparazione, trovandoci già in loco.
Cordiali saluti.
Luogo, data

Firma dell'impresa

_____

Formula n.44 -Richiesta interventi urgenti al manutentore.

Condominio (denominazione)
con domicilio legale C/O (nome, cognome)
Indirizzo _____
Tel./E-mail _____

Corrispondenza tramite
□ PEC □ e-mail □ telegramma □ raccomandata a/r

spett.le ditta di manutenzione
(nome, cognome/Denominazione)
Indirizzo _____
recapiti _____

Oggetto: **richiesta di intervento manutentivo urgente**

A seguito di specifica segnalazione pervenuta stamani, si chiede a codesta spett.le società di intervenire presso il Condominio in intestazione al fine di eliminare il pericolo di caduta di pezzetti di calcinaccio ed intonaci dai cornicioni condominiali con affaccio su strada.
Ritenendo che sussista ulteriore rischio di caduta di tale materiale con grave pregiudizio per l'incolumità dei passanti, si richiede **URGENTE INTERVENTO**.
Allego foto trasmesse dai segnalanti che possono tornare utili per individuare con esattezza la porzione di fabbricato su cui intervenire.

Ad ogni buon conto:
□ un incaricato di questo Studio sarà presente in loco per le istruzioni del caso;
□ potrete anche far riferimento al seguente condòmino (sig. _____, int. ___ Scala ___, tel. _____) per avere gli accessi alle parti interessate.

Cordiali saluti

Luogo, data

L'AMMINISTRATORE
(professione esercitata ai sensi della L.04/2013)

_____

Continua su...

Libricondominio

La gestione dei lavori straordinari in Condominio. Formulario commentato. 2° edizione.

Oltre 50 formule commentate, completamente personalizzabili. L'opera, alla sua seconda edizione implementata ed aggiornata, si propone di fornire agli amministratori di condominio una modulistica utile per poter gestire al meglio i lavori straordinari nei loro condomini.
Di particolare utilità non solo per gli amministratori alle prime armi, ma anche per i professionisti che operano da tanti anni, per integrare e perfezionare la documentazione elaborata nel corso del tempo.

CLICCA PER ACQUISTARE

Libricondominio

I nostri Bestsellers e novità

Clicca sulla copertina o sul titolo per visualizzare il libro

[La revisione del rendiconto condominiale]

[Il recupero del credito condominiale. Un vademecum pratico. Formato cartaceo]

[L'Assemblea di Condominio. L'intera collana. Formato cartaceo]

[Il compenso dell'Amministratore di Condominio tra prestazioni ordinarie e straordinarie + Compendio sul superbonus]

[Prevenzione incendi e gestione della sicurezza. Le nuove regole in Condominio. Formato cartaceo]

[La corretta gestione del fondo cassa in Condominio tra esempio pratici e applicazioni giurisprudenziali. Formato cartaceo]