

Oggetto: Re: CONDOMINIO GARDENIA - INCARICO SUPERBONUS 110% - fattura proforma

Mittente: "arch. Andrea Vitti" <andrea.vitti@quasark675.it>

Data: 26/03/2024, 12:49

A: Piergiorgio Righele <p.righele@yahoo.it>

CC: Maximiliano Serrano <max.serrano@quasark675.it>

Ccn: Diego Berti <diegoberti@lbpavvocati.it>

Buongiorno,

in riferimento all'incarico da noi ricevuto per i lavori di riqualificazione energetica con Superbonus 110% del condominio GARDENIA, come da noi già comunicato all'amministratore Piergiorgio Righele a mezzo email in data 13/11/2023 di cui non abbiamo avuto alcuno riscontro, inviamo le fatture pro forma relative alle spese tecniche per il lavoro effettivamente svolto. Si prega di provvedere al pagamento delle stesse nel termine tassativo di 15 giorni.

Per maggiore chiarezza in allegato abbiamo dettagliato meglio il calcolo accompagnandolo con una descrizione delle prestazioni svolte, di cui l'amministratore è ampiamente a conoscenza. Abbiamo deciso, rispetto al precedente calcolo, di togliere un'ulteriore parte della progettazione per le CILA/CILAS che sono state impostate ma non consegnate, per cui le nuove fatture pro forma per i lavori trainanti risultano leggermente inferiori.

Restiamo in attesa di un gentile e celere riscontro.

Grazie mille, cordiali saluti.

Andrea Vitti

Il 13/11/2023 16:35, arch. Andrea Vitti ha scritto:

Buonasera Piergiorgio,

in riferimento all'incarico da noi ricevuto per i lavori di riqualificazione energetica con Superbonus 110% del Condominio Gardenia a Riva del Garda, di cui allego il preventivo già precedentemente consegnato in assemblea in fase di assegnazione dell'incarico, sono a inviare la fattura pro-forma per le prestazioni ad oggi svolte dal nostro studio professionale.

Si prega di provvedere al pagamento delle stesse nel termine di 15 giorni. Nel caso non fossi più tu l'amministratore di alcuni dei suddetti condomini, ti prego di girare questa email al nuovo amministratore e di comunicarmi il prima possibile il nominativo e i suoi contatti.

Grazie mille, cordiali saluti.

--

Andrea Vitti

Architetto

Cell. +39 392 9964319



QUASARK675
ARCHITETTI ASSOCIATI

38122 TRENTO ITALIA
via della malvasia n. 22
tel. +39 0461 1593680
p.iva 01972250227

www.quasark675.it

In ottemperanza al D.Lgs. n. 196/2003 e al Regolamento Europeo n. 679/2016, il contenuto e gli allegati di questo messaggio sono strettamente confidenziali, ne sono vietati la diffusione e l'uso non autorizzato. Le opinioni ivi eventualmente espresse sono quelle dell'autore: di conseguenza il messaggio non costituisce impegno contrattuale tra lo studio tecnico ed il destinatario, lo studio non assume alcuna responsabilità riguardo ai contenuti del testo e dei relativi allegati, ne' per eventuali intercettazioni, modifiche o danneggiamenti. Qualora il presente messaggio Le fosse pervenuto per errore, Le saremo grati se lo distruggesse e, via e-mail, ce ne comunicasse l'errata ricezione.

--

Andrea Vitti
Architetto
Cell. +39 392 9964319



QUASARK675
ARCHITETTI ASSOCIATI

38122 TRENTO ITALIA
via della malvasia n. 22
tel. +39 0461 1593680
p.iva 01972250227

www.quasark675.it

In ottemperanza al D.Lgs. n. 196/2003 e al Regolamento Europeo n. 679/2016, il contenuto e gli allegati di questo messaggio sono strettamente confidenziali, ne sono vietati la diffusione e l'uso non autorizzato. Le opinioni ivi eventualmente espresse sono quelle dell'autore: di conseguenza il messaggio non costituisce impegno contrattuale tra lo studio tecnico ed il destinatario, lo studio non assume alcuna responsabilità riguardo ai contenuti del testo e dei relativi allegati, ne' per eventuali intercettazioni, modifiche o danneggiamenti. Qualora il presente messaggio Le fosse pervenuto per errore, Le saremo grati se lo distruggesse e, via e-mail, ce ne comunicasse l'errata ricezione.

— Allegati: —

002 GARDENIA.zip

2,4 MB

Spett.le
Condominio Gardenia
Via Pigarelli 32 ABC 38066 RIVA DEL GARDA TN
C.F.: 93010650229
Codice Destinatario: 0000000

Fattura Pro Forma n° 12
Data documento: 17/10/2023
RIMESSA DIRETTA
Pagamento:
Banca: BANCA POPOLARE DI SONDRIO
IBAN: IT27M0569601800000004298X86
BIC: POSOIT22XXX

Descrizione	Q.TA	PREZZO	%SC	IVA	Importo
Spese tecniche per prestazioni svolte di progettazione, computi e contabilità* dei lavori di riqualificazione energetica, per i solo lavori trainanti, del condominio GARDENIA sito a Riva del Garda, via Pigarelli n. 32 come da incarico conferito in data 25/11/2021 e preventivo del 15/09/2021.	1,00000	25.000,0000		Aliquota al 22%	25.000,00

RIEPILOGO IVA	ALIQUOTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
22 - Aliquota al 22%	22,00	26.000,00	5.720,00
CASSE PREVIDENZIALI	%ALIQUOTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Cassa Nazionale Previdenza e Assistenza Ingegneri e Architetti Liberi Professionisti	4,00	25000,00	1000,00

Totale imponibile: 26.000,00
Totale Imposta 5.720,00

Totale Documento: € 31.720,00

Netto a pagare: € 31.720,00

CONDOMINIO GARDENIA

via Pigarelli n. 32 a/b/c – 38066 Riva del Garda (TN)

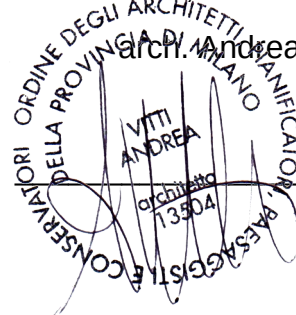
p.ed. 3362 c.c. Riva

Calcolo del consuntivo delle spese tecniche da incarico svolte



Trento, 06/02/2024

Arch. Andrea Vitti



CALCOLO CONSUNTIVO SPESE TECNICHE DOVUTE

NB. tutti i costi riportati di seguito sono da intendersi al netto di Iva e oneri a norma di legge e delle spese vive quali visure, marche da bollo, diritti di segreteria ecc.

IMPORTI LAVORI	importi netti lavori	gc	note
Edilizia	929.601,48 €	0,95	Da computi lavori.
Impianti	182.500,00 €	0,85	
Totale importo lavori previsti	1.112.101,48 €		
CALCOLO OFFERTA SPESE TECNICHE	importi spese tecniche		
Calcolo spese tecniche da DM140	143.096,83 €	Calcolo allegato all'offerta.	
Offerta del 15/09/2021 con ribasso del 2%	140.234,89 €	Portata in assemblea il giorno 25/11/2021	

CALCOLO QUOTA PARTE DI INCARICO SVOLTO	importi netti spese tecniche	% prestazioni svolte	note
Calcolo da DM140 prestazioni da incarico svolte al 15/03/2023	43.067,49 €	30,71%	Calcolo allegato alla presente relazione.
Quota parte progettazione preliminare	10.930,85 €	100,00%	<ul style="list-style-type: none"> - Sopralluoghi e verifiche con imprese e ditte interessate a fare un'offerta per individuare il gruppo di imprese da incaricare della realizzazione dei lavori. - Presentazione in assemblea della progettazione e dei conteggi preliminari e della relativa offerta per le spese tecniche. - Verifica in sito della fattibilità dei lavori (accessibilità cantiere, posizionamento gru, possibilità di montare i ponteggi...) e impostazione delle prime indicazioni per il piano della sicurezza (layout e computi della sicurezza preliminari). - Gestione dei rapporti con l'amministratore e i condomini, consulenza solo per la parte tecnica in merito all'applicabilità del 110%, risoluzione di dubbi, domande o richieste specifiche da parte dei condomini, o attraverso l'amministratore, con risposte scritte e telefoniche. - Redazione di documento di sintesi preliminare con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati).
Quota parte progettazione definitiva	25.963,87 €	45,00%	<ul style="list-style-type: none"> - Redazione di prove colore per le finiture esterne. - Costruzione, per tutte le voci non presenti nei prezziari DEI e PAT, di apposite analisi prezzi da inserire nei computi metrici. - Redazione di computi metrici estimativi sia dei lavori trainanti che trainati. - Redazione delle voci di capitolato per i lavori di progetto. e preparazione delle richieste d'offerta. - Invio delle richieste d'offerta, gestione dei rapporti con le ditte contattate al fine dell'ottenimento dei preventivi da sottoporre alla committenza, raccolta e verifica degli stessi. - Aggiornamento del documento di sintesi con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati). - Redazione di documentazione esplicativa delle offerte e, con la consulenza del certificatore del credito e di un nostro legale di fiducia, della modulistica e delle dichiarazioni per la gestione dei lavori trainati e la redazione della CILA/CILAS. - Con il supporto dell'amministratore, invio ai condomini della documentazione relativa ai lavori trainati e raccolta della stessa, compilata e firmata (il mancato riscontro da parte dell'amministratore, e conseguentemente dei condomini, sulla documentazione inviata per i lavori trainati è stato conteggiato togliendo un 25% dalle prestazioni definitive). - Raccolta della documentazione fotografica, impostazione delle relazioni, della modulistica e delle tavole per la CILA/CILAS per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie (il mancato completamento e la mancata consegna della pratica sono state conteggiate togliendo un 20% dalle prestazioni definitive).

Quota parte <i>progettazione esecutiva</i>	6.172,77 €	50,00%	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo e verifica, con le ditte coinvolte dei preventivi (serramenti, portoncini, caldaie, cappotti e isolazioni) affinché fossero corretti, congrui e detraibili. - Redazione e verifica, con l'amministratore e le ditte coinvolte, dei contratti d'appalto, come richiesti dalla normativa per il 110%. - Sopralluoghi, incontri e verifiche con le ditte incaricate per valutare la realizzazione degli interventi (dettagli di posa del cappotto, dell'isolazione in copertura, dei serramenti e degli avvolgibili, fattibilità degli interventi sugli impianti). - Aggiornamento dei computi e dei capitolati sulla base dello sviluppo del progetto esecutivo, dei dettagli studiati e dell'aggiornamento dei prezzi di mercato. - Aggiornamento del documento di sintesi con quadro economico, massimali di spesa, detrazioni, sintesi costi e suddivisioni millesimali fra condominio (trainanti) e condomini (trainati). - Finché presente, gestione dei contatti con l'ente di acquisizione del credito (Volksbank), recupero e redazione della documentazione richiesta e caricamento sul portale di Ernst & Young. - La mancata gestione in fase esecutiva dei lavori trainati è stato conteggiato togliendo un 50% dalle prestazioni della progettazione esecutiva.
Totale prestazioni da incarico svolte al 15/03/2023	25.700,98 €	17,96%	% di prestazioni svolta rispetto all'incarico complessivo.
Ribasso 2% come da preventivo	25.186,96 €	Totale spese tecniche dovute.	

CALCOLO INCARICO SVOLTO LAVORI TRAINANTI	importi netti	note
Quota parte per i soli lavori trainanti (100%)	25.186,96 €	Calcolata in base agli importi lavori sul totale di spese tecniche dovute.
Proforma al condominio del 17/10/2023 – n. 11	25.000,00 €	Da fatturare al condominio.

CALCOLO INCARICO SVOLTO LAVORI TRAINATI	importi netti	note
Quota parte per i soli lavori trainati (0%)	0,00 €	Calcolata in base agli importi lavori sul totale di spese tecniche dovute.
Totale fatture proforma da emettere ai condomini	0,00 €	Da suddividere fra i condomini in base ai lavori trainati richiesti.
CALCOLO SPESE TECNICHE PER GESTIONE CAMBIO SERRAMENTI		
Quota trainati serramenti (70%)	0,00 €	
n° richieste serramenti	0	Da incarichi ricevuti sottoscritti per lavori trainati.
Proforma per ogni condomino serramenti	0,00 €	Consuntivo spese tecniche per ogni richiesta di cambio serramenti.
CALCOLO SPESE TECNICHE PER GESTIONE CAMBIO SERRAMENTI		
Quota trainati caldaie (30%)	0,00 €	
n° richieste caldaie	0	Da incarichi ricevuti sottoscritti per lavori trainati.
Proforma per ogni condomino caldaie	0,00 €	Consuntivo spese tecniche per ogni richiesta di cambio caldaia.

Trento, 06/02/2024

per il gruppo di tecnici incaricati: arch. Andrea Vitti

