Anapi

GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE

La sua filosofia

Scarica il tuo software
solo per associati ANAPI

GeCollax

Associazione Nazionale Amministratori Professionisti d'Immobili

La digitalizzazione della gestione condominiale non è più una scelta.
È un passaggio necessario per chi vuole essere un amministratore preparato, efficiente e al passo con le trasformazioni del settore.

ANAPI da sempre affianca i propri associati con strumenti concreti, formazione continua e convenzioni strategiche che valorizzano la professione.
Questa guida nasce all'interno di un'iniziativa pensata per dare agli iscritti accesso immediato a una soluzione gestionale completa e già operativa: GeCoMAX, con 10 condomìni inclusi nella tessera associativa.

Questo manuale operativo non è solo una guida all'uso di un software.
È la dimostrazione concreta di quanto ANAPI investa in strumenti reali per i suoi associati: strumenti che semplificano, tutelano e professionalizzano.

Se sei già parte della nostra associazione, questo volume è un'ulteriore risorsa pensata per te.
Se invece non lo sei ancora, considera questo testo un invito ad avvicinarti a una realtà che non promette, ma agisce.

Scopri tutti i vantaggi riservati ai soci ANAPI su www.anapi.net

Richiedi il software GeCoMAX incluso nella convenzione al link:
https://convenzioni.tmaxlab.it/convenzione-anapi

Presidente Nazionale ANAPI
Dott. Vittorio Fusco
Esperto in materia condominiale, autore e formatore, da anni è portavoce dei diritti degli amministratori e promotore di una professione qualificata, moderna e riconosciuta anche nelle sedi istituzionali.

PREFAZIONE

**“Non si migliora ciò che non si conosce.
E non si domina ciò che non si capisce.”**

**Questo manuale non vuole insegnarti tutto.
Vuole farti partire col piede giusto.**

GeCoMAX non è un software qualsiasi. È un ecosistema.
Dentro ci sono strumenti, logiche, automazioni.
Ma fuori c’è molto di più: video, corsi, volumi, metodi.
Un mondo completo, pensato per trasformare il tuo studio.

E c’è un motivo se possiamo permetterci di dirlo.

25 anni a fianco degli amministratori di condominio ci hanno insegnato cosa serve davvero.
Tre release di software gestionali e la creazione della condomotica non sono solo innovazione: sono esperienza che si è fatta metodo. Concreta. Solida.

E con un punto fermo:
chi amministra è sempre sommerso. Non ha tempo per cercare soluzioni: ha bisogno di trovarle.

Ecco perché, accanto al software, servono anche guide pratiche, chiare, dirette.
Non per aggiungere lavoro. Ma per liberarlo.

Pochi hanno il coraggio e la lucidità di mettere nero su bianco un metodo.
Noi lo abbiamo fatto. E lo trovi in queste pagine.

Ma prima di correre, devi sapere dove sei. E cosa hai tra le mani.
Questo è il primo passo: capire il cuore operativo del sistema. Imparare a usarlo. Vederlo funzionare.

Solo allora potrai decidere se restare dove sei,
o salire di livello.

Perché ogni vero cambiamento inizia dalla consapevolezza.

Il Team di Sviluppo T-Max Lab

INDICE

Benvenuti nel mondo di GeCoMAX.....6

Il manifesto di GeCoMAX..... 7
Cosa significa davvero cambiare strumento?..... 9

Installazione: l'inizio di un cambiamento ..12

Struttura e Modalità di Accesso al Software..... 13
Requisiti minimi per l'Installazione 14
Dashboard personale: Gestione,
Comunicazioni e Formazione 16
Strategie di backup e gestione degli allegati 18
Dal sistema al metodo..... 20
Cosa significa per te?...dallo strumento al metodo..... 21

Solo ciò che serve 23

GeCoMAX: il tuo unico software.Oltre la contabilità. 24
Ogni funzione al suo posto.
Ogni strumento, subito visibile..... 25
Contabilità Condominiale 26
Agenda lavori e appuntamenti 28
Contabilità di studio..... 31
Contatti e comunicazioni 33
Pratiche interne 36
Centralino digitale..... 39
Archiviazione documentale 42
Gestione assemblea 45
GeCoMAX è solo l'inizio. 48
Perché scegliere solo il software? 49
GeCoMAX lavora. GeCoMAX360 espande..... 50
Guarda. Sfoglia. Scopri. 52

GeCoMAX al lavoro 53

Rendiconto delle spese passive..... 54
GeCoMAX al lavoro: rendicontazione spese 56
Spese bancarie: certe, automatizzate, rendicontate. 57
GeCoMAX al lavoro:rendicontazione spese bancarie..... 59
Dove finisce davvero il tuo tempo? 60
Le entrate del condominio – Gestione incassi 61
Rendicontazione incassi: trasparenza e controllo 63
Il recupero crediti non è solo un dovere. 64

Riduci gli insoluti prima ancora che si generino..... 66
Dalla sabbia agli euro:
il tuo successo è il loro sorriso..... 67
Situazione patrimoniale 68
La privacy non è un dettaglio. È parte del metodo. 72
L'articolo 1135 non è un'opzione.
È una riga di sistema..... 75

Quello che succede davvero ogni giorno
E come GeCoMAX lo affronta.....78
Il subentro.....79
Gestione letture.....82
Registro Anagrafe Sicurezza 85
Gestione fiscale..... 88
Ora è il momento di farlo pulsare davvero. 91
Hai ancora domande? Noi abbiamo già le risposte..... 92
Il passaggio non è un ostacolo. È solo il primo passo. 93

Biografia Autore.....94
Collana Bignamino del condominio.....96

https://tinyurl.com/GeCoList

Durante la lettura del manuale incontrerai dei QR Code, inquadrali con il tuo smartphone e visualizza i video su youtube

Benvenuti nel mondo di GeCoMAX

«IL SISTEMA CHE LAVORA PER TE»

Il manifesto di GeCoMAX

Risparmiare tempo. Gestire meglio. Evolvere con flessibilità. Non stai installando un semplice software.
Stai attivando un sistema che si adatta al tuo modo di lavorare, pensato per restituirti tempo, controllo e serenità.
GeCoMAX nasce con una filosofia precisa:

1. Ogni secondo conta.
GeCoMAX riduce il tempo speso in attività ripetitive.
Automatizza dove possibile. Centralizza tutto il resto.
Dalle fatture ai solleciti, dai verbali ai documenti:
tutto sotto controllo, con un solo click.

2. Ogni studio è diverso.
GeCoMAX si adatta al tuo contesto.
Lo usi da locale, in cloud, via browser o in mobilità.
Anche la configurazione si modella su di te.

3. Ogni informazione, al suo posto.
Un solo strumento per gestire ogni cosa: contabilità, agenda, pratiche, comunicazioni, archiviazione, assemblee.
Un'interfaccia pulita, pensata per evitare il caos.

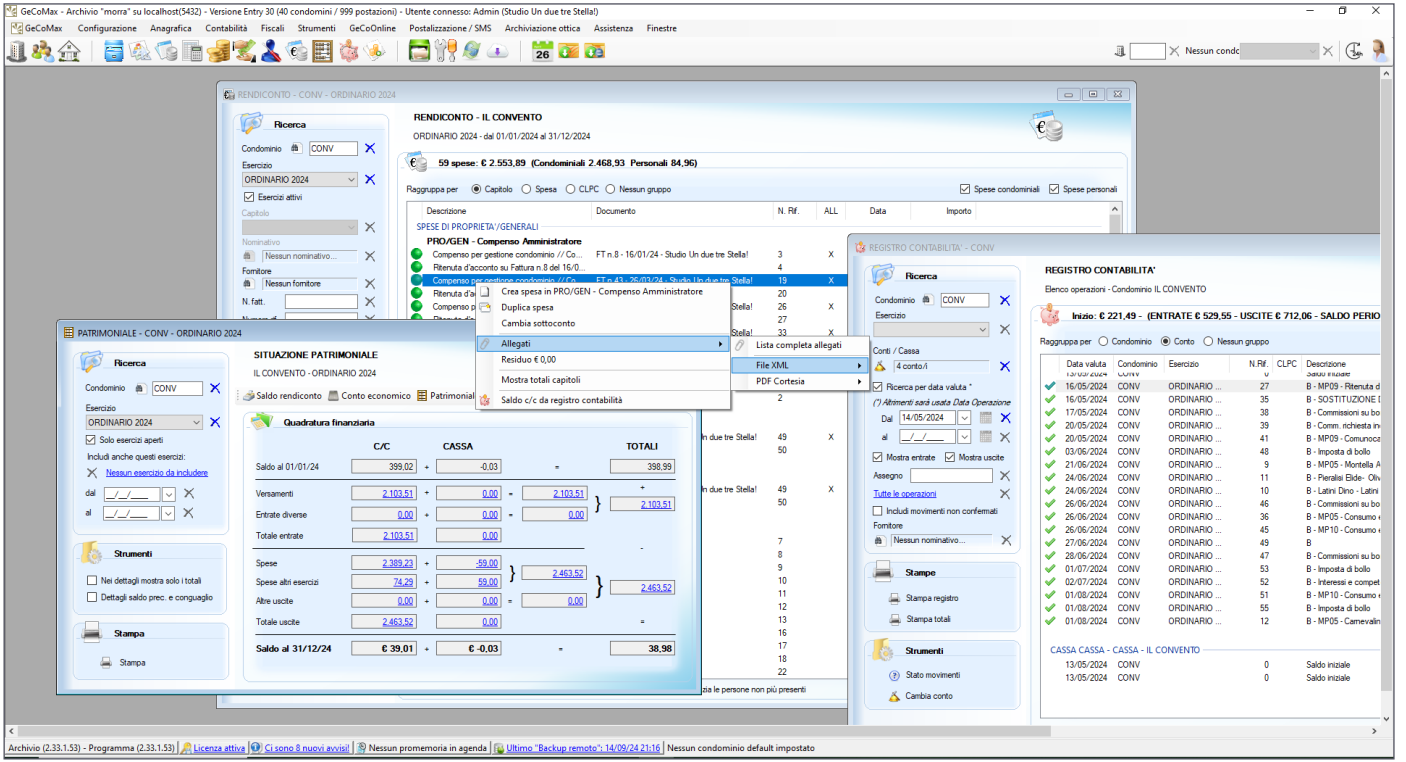
4. Il controllo è tuo. Sempre.
Ogni azione è tracciata, ogni dato è leggibile.
Tu decidi cosa fare, come farlo e quando.
Il software lavora, ma il comando resta nelle tue mani.

5. I dati sono il tuo patrimonio.
Backup automatici, sicurezza locale e remota, gestione consapevole degli allegati.
GeCoMAX protegge ciò che vale davvero: le informazioni che ti sono state affidate.

6. Non solo contabilità.
GeCoMAX si integra con Alexa, App Mobile, T-Phone, centralino digitale.
Un sistema che cresce con te. Solo quando serve.

7. La tua crescita è la nostra missione.
Manuali, corsi, video, formazione continua.
Non ti diamo solo un programma. Ti diamo un metodo.

Controllo. Sicurezza. Risparmio. Evoluzione.
Questa è la struttura su cui poggia tutto GeCoMAX.
Da qui si parte. Da qui si evolve.


GeCoMax - Archivio "morra" su localhost(5432) - Versione Entry 30 (40 condomini / 999 postazioni) - Utente connesso: Admin (Studio Un due tre Stella!)
GeCoMax Configurazione Anagrafica Contabilità Fiscali Strumenti GeCoOnline Postalizzazione / SMS Archiviazione ottica Assistenza Finestre
RENDICONTO - CONV - ORDINARIO 2024
RENDICONTO - IL CONVENTO
ORDINARIO 2024 - dal 01/01/2024 al 31/12/2024
59 spese: € 2.553,89 (Condominiali 2.468,93 Personali 84,96)
Crea spesa in PRO/GEN - Compenso Amministratore
Duplica spesa
Cambia sottoconto
Allegati
Residuo € 0,00
Mostra totali capitoli
Saldo c/c da registro contabilità
Lista completa allegati
File XML
PDF Cortesia
PATRIMONIALE - CONV - ORDINARIO 2024
SITUAZIONE PATRIMONIALE
IL CONVENTO - ORDINARIO 2024
Quadratura finanziaria
REGISTRO CONTABILITA' - CONV
REGISTRO CONTABILITA'
Elenco operazioni - Condominio IL CONVENTO
Inizio: € 221,49 - (ENTRATE € 529,55 - USCITE € 712,06 - SALDO PERIO
Archivio (2.33.1.53) - Programma (2.33.1.53) | Licenza attiva | Ci sono 8 nuovi avvisi! | Nessun promemoria in agenda | Ultimo "Backup remoto": 14/09/24 21:16 | Nessun condominio default impostato

Cosa significa davvero cambiare strumento?

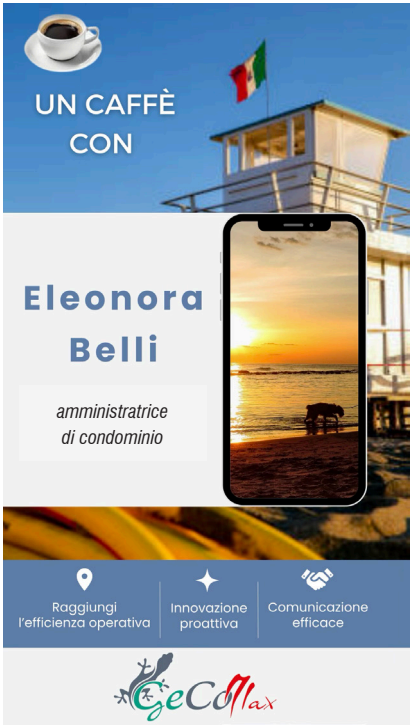
Non te lo diciamo noi.
Te lo dice chi lo ha vissuto prima di te.

“mi ha permesso di essere più rilassata, di avere più tempo e di avere comunque la certezza del dato corretto dall’inizio alla fine”

Eleonora Belli
Amministratrice di Ostia

All’inizio sembra complicato. Poi ti accorgi che è il modo giusto.
E se a dirlo è chi ci è già passato, ha tutto un altro peso.

Guarda la testimonianza completa
https://shorturl.at/kmlb0



Ciao a tutti, mi chiamo Eleonora Belli, sono un amministratrice di condominio di Ostia e la mia esperienza con il passaggio da un vecchio programma che utilizzavo al software GeCoMAX è stato all'inizio psicologicamente traumatico. In realtà era soltanto il mio pensiero di dover cambiare il programma in corso, era la paura di non farcela. In realtà è stato semplicissimo.

Superato lo scoglio iniziale è cambiato il metodo di lavoro. L'assistenza fornisce una serie di metodi nuovi e più semplici. Il gestionale è ricco di automatismi e funzioni che riducono l'intervento manuale. Questo mi ha permesso di essere più rilassata, di avere più tempo e di avere comunque la certezza del dato corretto dall'inizio alla fine.

Ora vediamo come funziona davvero

Installazione, configurazione e struttura del sistema

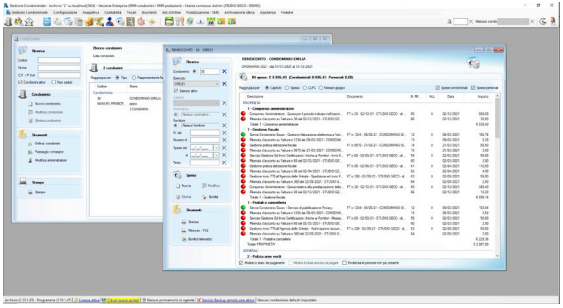
- Ogni studio è diverso: chi lavora da solo, chi con 5 collaboratori.
- GeCoMAX si adatta a te: puoi usarlo in cloud, in rete locale, o anche in versione ibrida.
- La configurazione iniziale è guidata e personalizzabile.
- In questa sezione vediamo **cosa serve**, **come si installa il gestionale e cosa puoi aspettarti. Capirai perché funziona così bene, sempre!**

Installazione: l'inizio di un cambiamento

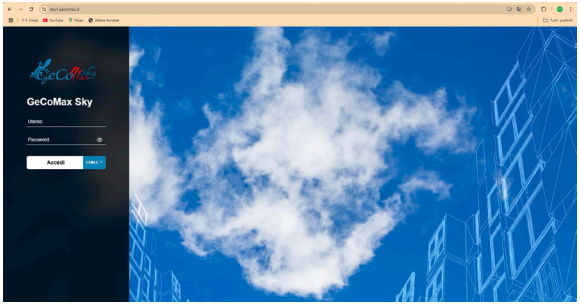
«LO STUDIO MODERNO HA TROVATO IL SUO ALLEATO»

Struttura e Modalità di Accesso al Software

Il software è progettato per garantire **flessibilità, sicurezza e controllo**. Si basa su un'installazione **Server**, configurabile sia in locale sia in remoto, e su una o più installazioni **Client**.
L'accesso al sistema può avvenire anche tramite soluzioni online, grazie all'utilizzo di **VPN** o attraverso la **virtualizzazione del client via browser**.
Questa architettura consente un'elevata **duttilità**, permettendo il passaggio da una modalità all'altra in modo **semplice** e adattabile alle esigenze dello studio.
In questo modo, è possibile mantenere il **massimo controllo sui dati trattati per conto di altri titolari**, nel pieno rispetto delle **linee guida dell'EDPB di luglio 2020** in materia di protezione dei dati personali.
Il sistema si appoggia a un database **PostgreSQL**, una delle soluzioni open source più potenti e affidabili sul mercato, che garantisce **prestazioni elevate, scalabilità e robustezza**. Il software sfrutta nativamente le potenzialità del database per offrire funzioni avanzate di gestione, ricerca e sicurezza delle informazioni.



Client locale



Client browser

Requisiti minimi per l'Installazione

Per garantire prestazioni ottimali e piena compatibilità con tutte le funzionalità del software, è fondamentale che l'infrastruttura dello studio rispetti i requisiti minimi (o consigliati) indicati di seguito.
GeCoMAX è progettato per adattarsi a diversi scenari operativi, dal classico uso client/server, fino alle configurazioni in cloud o su dispositivi mobili.
È anche possibile adottare una configurazione semplificata, in cui client e server coincidano sulla stessa macchina: soluzione utile per studi di dimensioni ridotte o in fase di avvio, senza rinunciare a funzionalità e sicurezza.

Client

Sistema Operativo:

- Windows 10 o superiore
- Windows Server 2019 o superiore

Schermo: 1280×720 HD (minimo) 1920×1080 FullHD (consigliato)
Schermo Doppio monitor consigliato
Ram: 2Gb (minimo), 4Gb (consigliato)
Hard Disk: 2 Gb (minimo spazio libero), 10Gb (minimo spazio libero consigliato)

Server

Sistema Operativo:

- Windows 10 o superiore
- Windows Server 2019 o superiore
- Linux Debian 11 o superiore
- Ubuntu 22 o superiore

Ram: 4Gb (minimo), 8Gb (consigliato)
Hard Disk: 20 Gb (minimo spazio libero), 50 Gb (minimo spazio libero consigliato)

Client virtuale | GeCoSKY

V-box e T-box
Qualsiasi sistema operativo purché dotato di browser web

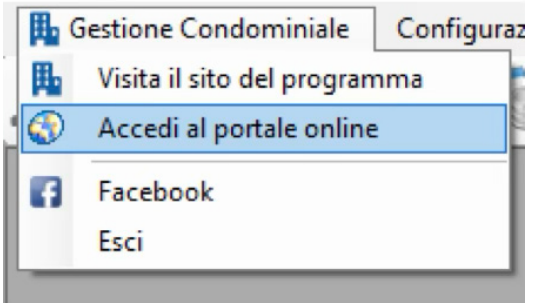
Cloud

Connessione Internet: 5Mbps (minima), 20Mbps (minima consigliata)
Dispositivi mobili: schermo di almeno 10” e connettività wi-fi o 4G

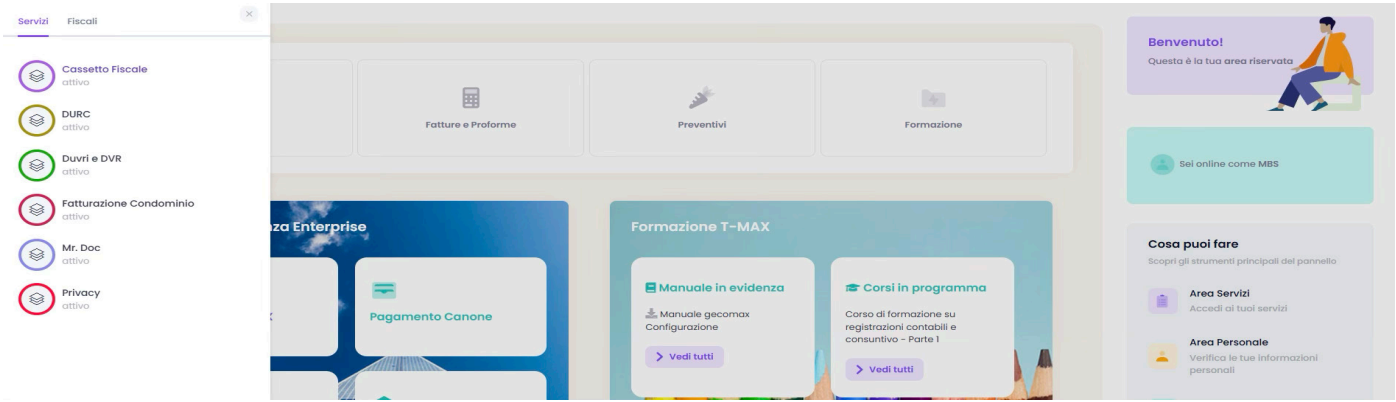
Dashboard personale: Gestione, Comunicazioni e Formazione

Ogni utente dispone di un portale online personale, pensato per offrire il massimo controllo e autonomia.
Da qui è possibile:

- **monitorare le scadenze,**
- **consultare e scaricare fatture e proforme,**
- **visionare e accettare i preventivi ricevuti,**
- accedere a **tutti i dati relativi ai condomìni gestiti**,
  e **comunicare direttamente con l'assistenza**, senza passaggi intermedi.

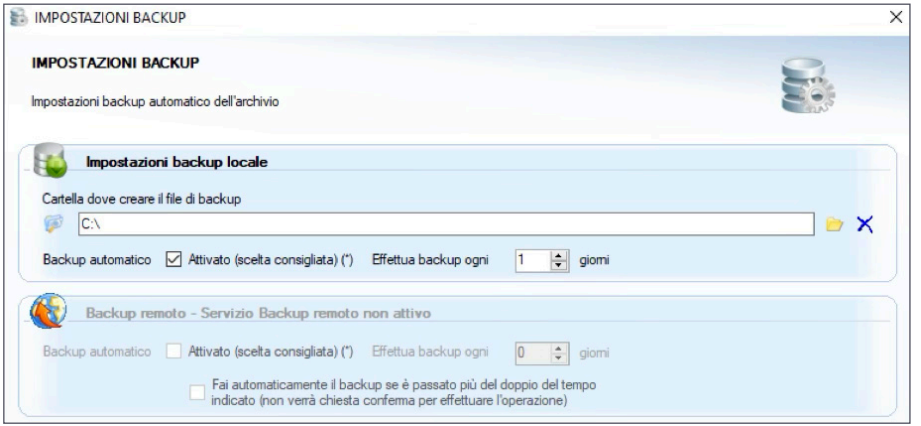


Il pannello consente inoltre di visualizzare i **propri dati anagrafici**, **l'elenco dei condomìni assegnati** e **lo stato aggiornato delle richieste inviate.**
È presente un'area dedicata alla **formazione professionale,** con **manuali pratici** e **corsi mirati**, pensata per supportare l'aggiornamento continuo degli amministratori e velocizzare l'adozione delle funzionalità del software.
La netta distinzione tra i dati propri dell'amministratore e quelli trattati per conto dei condomìni consente, in caso di subentro, un trasferimento ordinato delle sole informazioni pertinenti garantendo continuità operativa.
Tutti i dati rimangono inoltre consultabili anche tramite Caronte (il software progettato appositamente per gli amministratori di condominio che desiderano colmare le lacune dei loro attuali strumenti), per una visione trasversale e sempre accessibile dell'attività svolta.



Strategie di backup e gestione degli allegati

La sicurezza dei dati è un pilastro fondamentale del sistema. È prevista una configurazione automatica dei backup locali, eseguiti su ogni singola macchina, con la possibilità di attivare anche un backup remoto sui nostri server, per una protezione completa.
In caso di guasto al server, sarà sempre possibile ripristinare l'ultima copia aggiornata dei dati direttamente dai client locali, garantendo la continuità operativa.
Allo stesso modo, è possibile accedere a copie precedenti dei backup, utili per eventuali recuperi selettivi o verifiche.
L'intera architettura è progettata nel pieno rispetto del GDPR, per offrire all'amministratore la tranquillità di operare su un sistema conforme e strutturato secondo le più recenti direttive in materia di protezione dei dati.



Si precisa che **l'archivio degli allegati non è incluso nei backup automatici**, in quanto la relativa cartella può essere gestita separatamente, secondo le esigenze dello studio.
Nel database viene conservata **solo l'estensione cifrata del file**, permettendo così **un ripristino più rapido in caso di necessità** e una **riduzione significativa delle dimensioni dei backup locali**.
Lo **spazio di storage dedicato agli allegati** è una **scelta configurabile direttamente dall'utente** nelle opzioni del programma, in base alle proprie esigenze operative e infrastrutturali.

NOTE

Il backup dei dati (allegati, ecc.) presenti nella cartella condivisa (attualmente "C:\Users\user\Desktop\") dovrà essere effettuato manualmente dall'utilizzatore di Gestione Condominiale: il backup effettuato dall'interno del programma riguarda solamente i dati presenti in archivio (spese, tabelle, anagrafiche, ecc.).

(*) l'attivazione delle funzioni di "backup automatico" va fatta sui PC in cui viene usato Gestione Condominiale in quanto la verifica dei giorni viene effettuata nel momento di chiusura del programma: se Gestione Condominiale rimane aperto ininterrottamente, o sul PC dove è attivata questa opzione il programma non viene aperto per molto tempo, questa verifica non verrà eseguita

Dal sistema al metodo

Hai visto com'è costruito. Ora guarda come lavora con te.
Fin qui hai visto la struttura: GeCoMAX è solido, sicuro, scalabile.
Lavora su una base tecnica potente e ti offre la libertà di usarlo come preferisci:
locale, cloud, desktop, web, mobile.
Hai un'unica base dati, ma più modi per interagirci.
Un solo motore, diverse interfacce.

Ma la vera forza non sta solo nella tecnologia.
La vera forza consiste in come questa tecnologia accompagna il tuo lavoro.

Nelle prossime pagine vedrai cosa significa, davvero, avere un software che fa il suo mestiere, che ti aiuta, ti alleggerisce, ti anticipa.

Perché un buon gestionale non è quello che ha mille funzioni,
ma quello che fa bene le poche che servono ogni giorno.

Ora che sai cos'hai tra le mani, è il momento di vedere come può lavorare con te.

Cosa significa per te?
...dallo strumento al metodo

Non te lo diciamo noi.
Te lo dice chi lo ha vissuto prima di te.

"Devo dire che con il nuovo metodo, con il nuovo gestionale che integra una serie di funzioni e automatismi, ho riacquistato il tempo che è la cosa più preziosa che c'è."

Francesca Antidormi,
Amministratrice di Ostia

Guarda la testimonianza completa
https://shorturl.at/VqAys

Ciao a tutti, mi chiamo Francesca Antidormi, sono un'amministratrice di condominio e volevo darvi la mia testimonianza riguardo al passaggio dal vecchio gestionale a Gecomax.

Nonostante le paure iniziali di tutti i colleghi per il passaggio da un gestionale all'altro, per il trasferimento dati e quant'altro, devo dire che ad oggi ringrazio il vecchio gestionale per aver chiuso e avermi dato la possibilità di sperimentare questo nuovo metodo di lavoro.

Devo dire che con il nuovo gestionale che integra una serie di funzioni e automatismi ho riacquistato il tempo che è la cosa più preziosa che c'è!

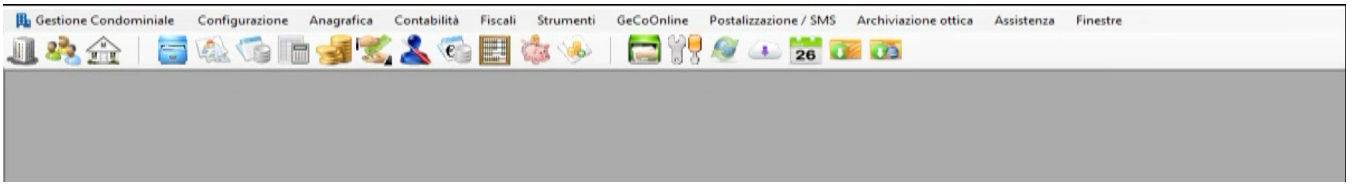
Il tempo e la precisione nel lavoro, i meccanismi automatici, la verifica per tutta la parte della sicurezza dei documenti, una semplicità di utilizzo e precisione, ne fanno un gestionale di altissima qualità. Lo consiglio vivamente a tutti quanti.

Solo ciò che serve

Tutto ciò che ti serve, a portata di un click.

GeCoMAX: il tuo unico software. Oltre la contabilità.

Non solo contabilità condominiale.
Con GeCoMAX hai uno strumento completo, progettato per **gestire ogni aspetto dello studio** da un'unica interfaccia semplice e intuitiva.
Dalla **contabilità di studio** alla gestione dei **contatti**, dalle **comunicazioni con fornitori e condòmini** alla **pratiche interne**, dal **centralino digitale** all'**archiviazione documentale**, fino al **registro anagrafe sicurezza** e alla **tua agenda** lavori e appuntamenti.
Tutto ciò che ti serve, **davvero tutto**, è già lì a portata di click.
L'interfaccia pulita di GeCoMAX funziona come una scrivania ordinata: **ti permette di lavorare meglio, pensare con più chiarezza e avere tutto sotto controllo.**
Con GeCoMAX, sarà un gioco da ragazzi gestire ogni dettaglio del tuo studio, **senza stress** e **senza caos**.



Ogni funzione al suo posto.
Ogni strumento, subito visibile.

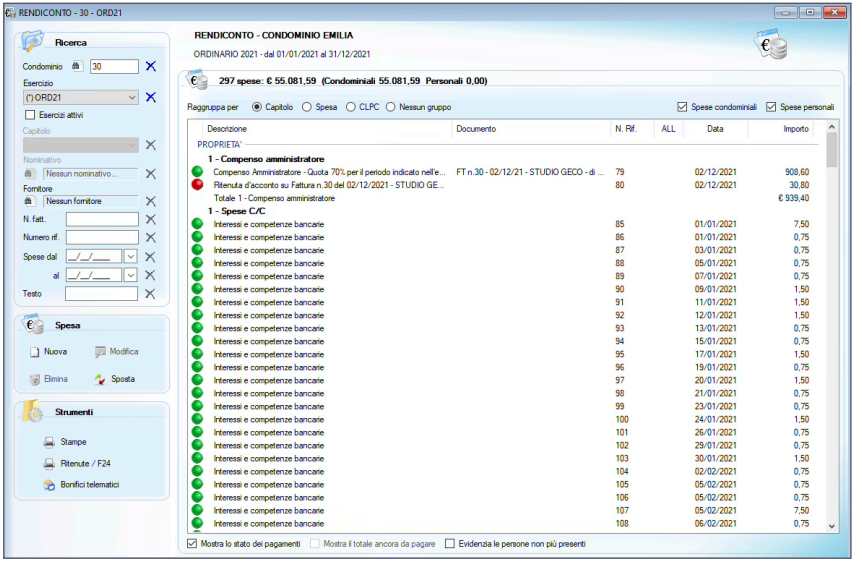
GeCoMAX è il cuore pulsante del tuo studio.
Pompa le informazioni giuste al posto giusto, nel momento giusto.
Ogni modulo riceve ciò che gli serve, senza attese, senza confusione.
Come un organismo perfettamente coordinato, il tuo studio lavora meglio quando ogni parte comunica in modo rapido, chiaro ed efficace.
GeCoMAX: energia vitale. Precisione digitale.

Contabilità Condominiale

“In pratica, non devi più fare il lavoro del software al posto del software.”

Tutto sotto controllo, senza sprechi di tempo.

- **Registra le spese con un click.** Fatture elettroniche o tracciati RH già pronti da importare.
- **Registra gli incassi con un click.** Tracciati RH o CBI già pronti da importare. PagoPA integrato per gli incassi dei condomini.
- **Rendiconti in automatico.** Tabelle millesimali già abbinate, errori impossibili.
- **Rendiconti o riparti chiari e accessibili.**



Codice colore sempre presente. Chiari strumenti di ricerca e di controllo.

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Bignamino del Condominio - Via Mozart 1, 20036 Dairago MI

martedì 15 aprile 2025

RENDICONTO ORDINARIO 2021

1 - PROPRIETA'

Rispetto al preventivo di € 4.080,50 sono stati spesi € 1.726,85 in meno

Data	n. rif.	Descrizione	Importo
2 - Compenso amministratore			
02/12/2021	79	(*) Compenso Amministratore Quota 70% per il periodo indicato nell'esercizio. FT n. 30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	939,40
		Totale 2 - Compenso amministratore	**939,40**
3 - Spese C/C			285,75
4 - Gestione fiscale			
02/03/2021	73	Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori Quota 50% Invio file all'Agenzia delle Entrate FT n. 60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
09/03/2021	14	Servizi Condominio Sicuro Quota 60% Gestione fatturazione elettronica e Verifica DURC FT n. 1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	161,04
21/03/2021	16	(*) Gestione pratica detrazione fiscale FT n. 9870 del 21/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	91,50
02/04/2021	75	Gestione pratica detrazione fiscale FT n. 90 del 02/04/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	122,00
02/09/2021	77	(*) Gestione invio 770 all'Agenzia delle Entrate Quota 50% Spedizione ed Invio File Formato ministeriale FT n. 300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
02/12/2021	79	(*) Compenso Amministratore Quota 30% relativa alla predisposizione della documentazione per le pratiche fiscali FT n. 30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	402,60
		Totale 4 - Gestione fiscale	**899,14**
5 - Postali e cancelleria			
02/03/2021	73	Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori Quota 50% Messa a disposizione del fornitore tramite posta FT n. 60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
09/03/2021	14	Servizi Condominio Sicuro Quota 40% Servizio di pubblicazione Privacy FT n. 1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	107,36
02/09/2021	77	(*) Gestione invio 770 all'Agenzia delle Entrate Quota 50% Archiviazione documentale FT n. 300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
		Totale 5 - Postali e cancelleria	**229,36**
		Totale 1 - PROPRIETA'	**2.353,65**

2 - GENERALI

Rispetto al preventivo di € 1.130,00 sono stati spesi € 3.786,94 in più

Data	n. rif.	Descrizione	Importo
1 - Pulizia aree verdi			
09/03/2021	2	Servizio di Deblatizzazione FT n. 124 del 09/03/2021 - BASTA RODITORI SRL	341,60
		Totale 1 - Pulizia aree verdi	**341,60**
2 - Illuminazione aree comuni			
12/03/2021	32	Consumo energia elettrica periodo indicato in fattura Quota 20% come da regolamento FT n. 2794781 del 12/03/2021 - ENEL SPA	21,78
12/05/2021	33	Consumo energia elettrica periodo indicato in fattura Quota 20% come da regolamento FT n. 2799568 del 12/05/2021 - ENEL SPA	14,96

Bignamino del Condominio — Pag. 1

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o STUDIO GECO - DEMO - Via degli Amministratori 1, Roma RM

mercoledì 16 aprile 2025

RIPARTO RENDICONTO ORDINARIO 2021

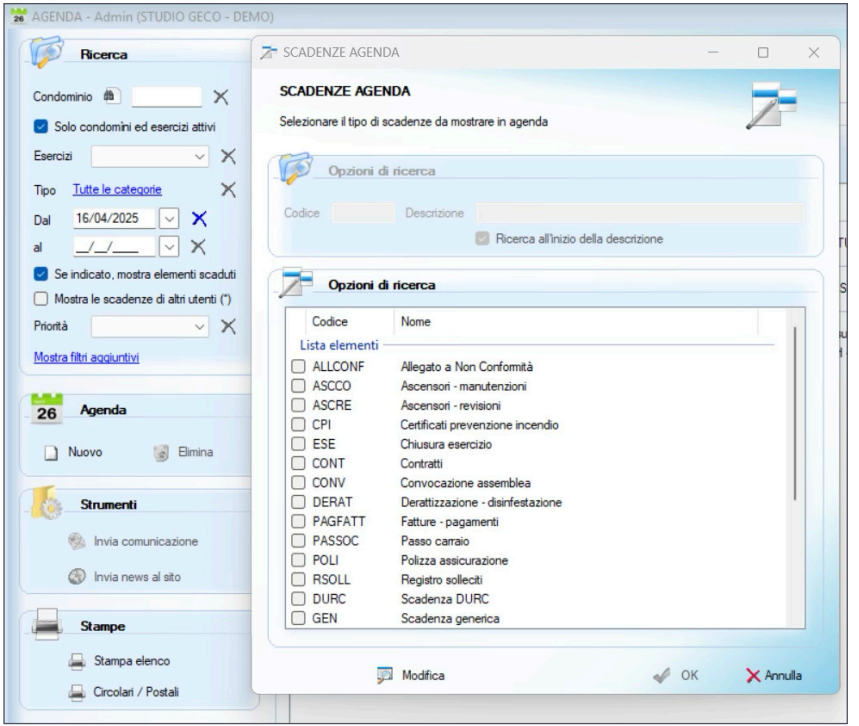
	PROPRIETA'		GENERALI		SCALA		ASCENSORE		ACQUA - CONSUNTIVO	
	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo
Edificio										
Scala A										
2 - (PR) BIGNAMI MATTEO MARI	10,00	19,22	10,00	21,18	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	4,51
3 - (PR) GABRIELE RONCINI	82,00	157,59	82,00	173,64	34,00	38,79	34,00	28,37	57,00	36,68
4 - (PR) GIOVANNI BERNABEO	55,00	105,70	55,00	116,47	24,00	27,38	24,00	20,03	142,00	91,39
5 - (PR) FLAVIO GUARNINI	59,00	113,39	59,00	124,94	25,00	28,52	25,00	20,86	73,00	46,98
6 - (PR) EDOARDO RICCI	85,00	163,36	85,00	180,00	60,00	68,45	60,00	50,07	177,00	113,92
7 - (PR) GIANNI MASSARO	56,00	107,62	56,00	118,58	41,00	46,78	41,00	34,21	4,00	2,57
8 - (PR) GIANFRANCO BATTINI	60,00	115,31	60,00	127,06	42,00	47,92	42,00	35,05	0,00	0,00
9 - (PR) PAOLO TRACINO	84,00	161,43	84,00	177,88	85,00	96,98	85,00	70,93	137,00	88,17
10 - (PR) PIERGIORGIO GENNARI	56,00	107,62	56,00	118,58	58,00	66,17	58,00	48,40	31,00	19,95
11 - (PR) DAVIDE GATTI	60,00	115,31	60,00	127,06	60,00	68,45	60,00	50,07	0,00	0,00
Totale Scala A	*607,00*	*1.166,56*	*607,00*	*1.285,38*	*429,00*	*489,44*	*429,00*	*357,97*	*628,00*	*404,18*
Scala B										
2 - (PR) WALTER MARIANI	85,00	163,36	85,00	180,00	111,00	126,64	111,00	92,62	102,00	65,65
3 - (PR) OLIVIERO SANTORO	56,00	107,62	56,00	118,58	75,00	85,57	75,00	62,58	173,00	111,34

Agenda lavori e appuntamenti

“Il gestionale ti avvisa. Smetti di essere il segretario di te stesso.”

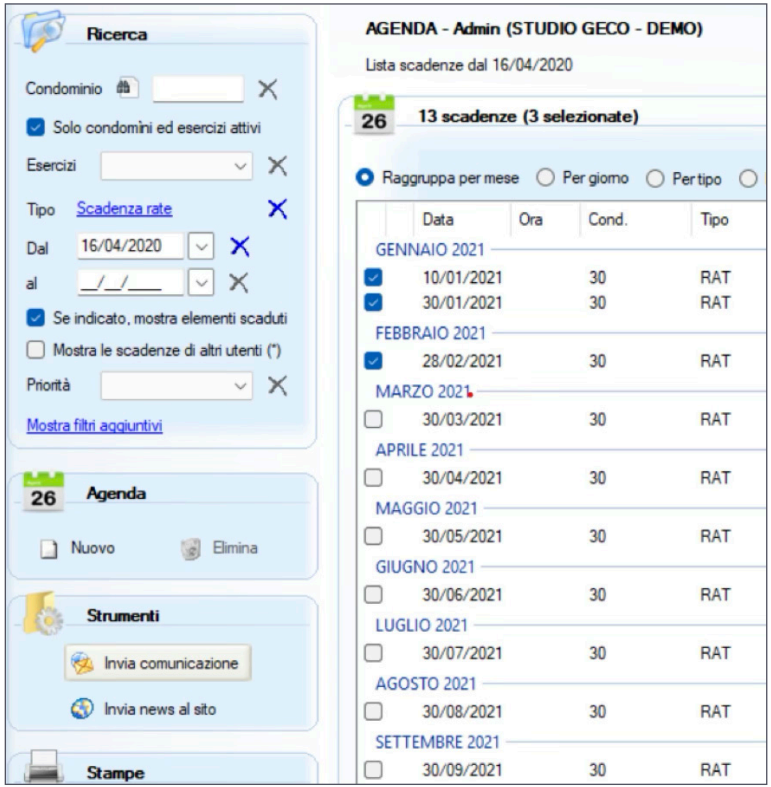
Scadenze e impegni sempre organizzati, condivisi e sotto controllo.

- **Tieni tutto in vista.**
  Appuntamenti, sopralluoghi, interventi: tutto in agenda.
- **Collega ogni evento al condominio o alla pratica.**
  Sai sempre dove devi essere, con chi e perché.
- **Ricevi o invia promemoria automatici.**
  Niente più post-it, niente più dimenticanze.
- **Condividi il calendario con i collaboratori.**
  Tutti sanno cosa fare e quando, senza telefonate.



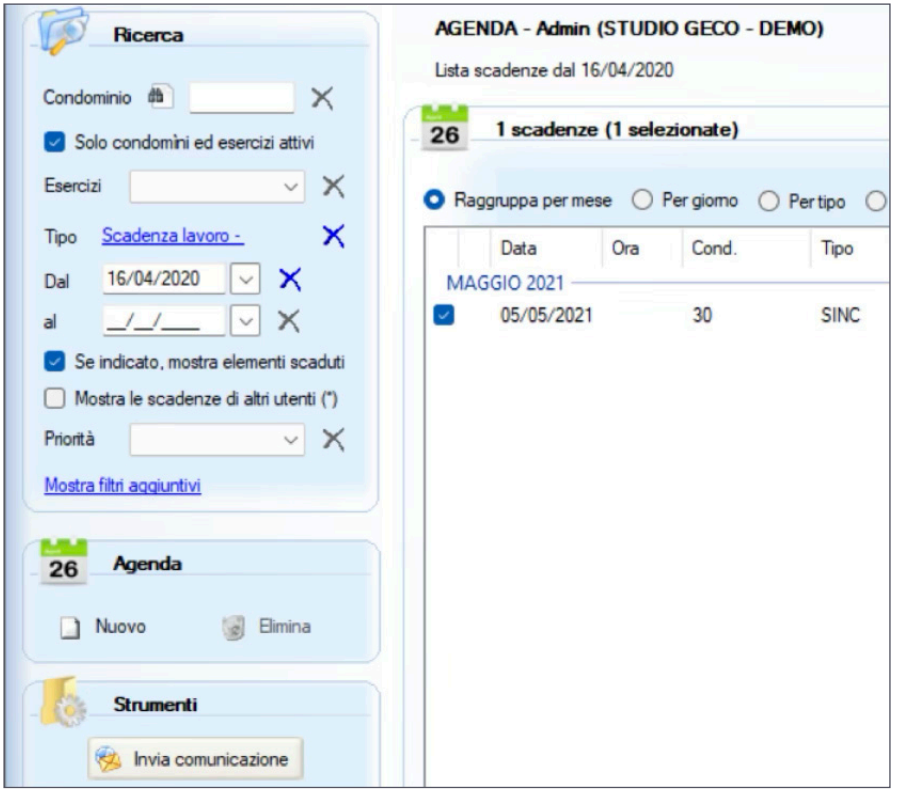
Promemoria scadenza rate

Unico click per inviare a ciascun condomino l'importo della rata da pagare



Promemoria scadenza lavori

Unico click per sollecitare a ciascun fornitore lo stato lavori.

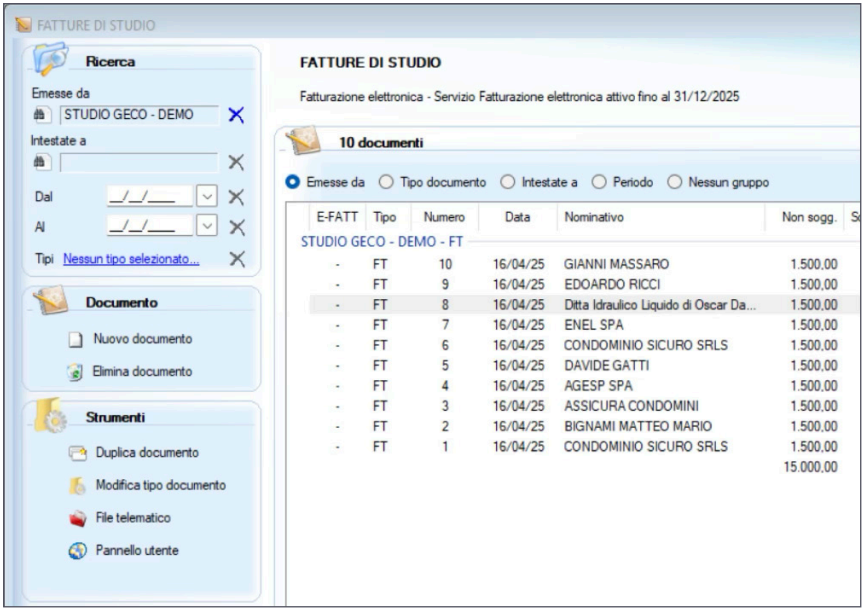


Contabilità di studio

“Fai contabilità anche per gli altri. Ora è il momento di farla bene anche per te.”

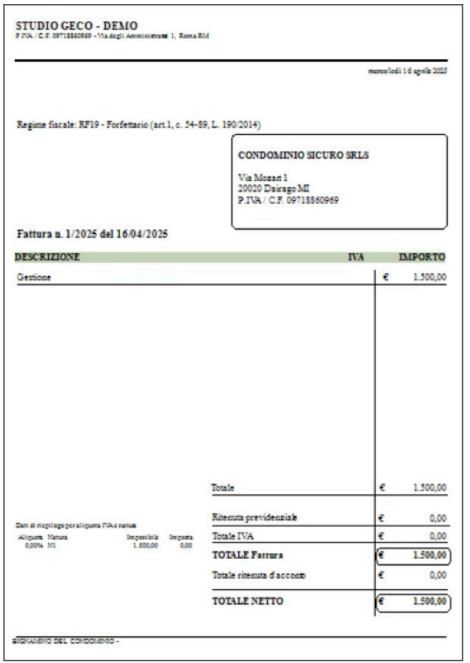
Compensi, incassi e scadenze sempre aggiornati, senza perdite di tempo.

- **Emetti fatture e parcelle con pochi click.**
  Compensi ordinari, straordinari, consulenze: tutto in ordine.
- **Monitora incassi e sollecita i pagamenti.**
  Sai chi ha pagato e chi no, senza controllare manualmente.
- **Registra spese, costi e compensi.**
  Contabilità separata da quella condominiale, ma nello stesso sistema.
- **Gestisci scadenze e notifiche.**
  Non serve un file Excel a parte: è tutto integrato.



Copia Cortesia

Unico click per generare la copia cortesia.



STUDIO GECO - DEMO

P.IVA / C.F. 09713860969 - Via degli Amministratori 1, Roma RM

martedì 16 aprile 2025

Regime fiscale: RF19 - Forfettario (art.1, c. 54-89, L. 190/2014)

CONDOMINIO SICURO SRLS

Via Mozart 1
20020 Dairago MI
P.IVA / C.F. 09713860969

Fattura n. 1/2025 del 16/04/2025

DESCRIZIONE	IVA	IMPORTO
Gestione		€ 1.500,00

Totale		€ 1.500,00
Ritenuta previdenziale		€ 0,00
Totale IVA		€ 0,00
TOTALE Fattura		€ 1.500,00
Totale ritenuta d'acconto		€ 0,00
TOTALE NETTO		€ 1.500,00

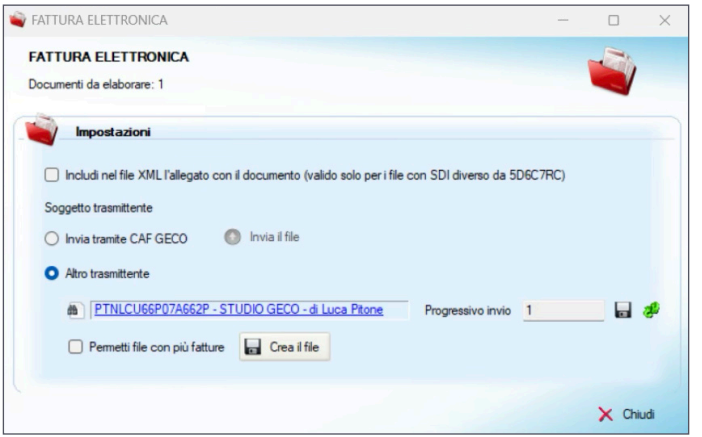
Dati di riepilogo per aliquota IVA e natura

Aliquota	Natura	Imponibile	Imposta
0,00%	N1	1.500,00	0,00

ALBERGAMENTO DEL CONDOMINIO -

Tracciato xml

Unico click per generare il tracciato xml.

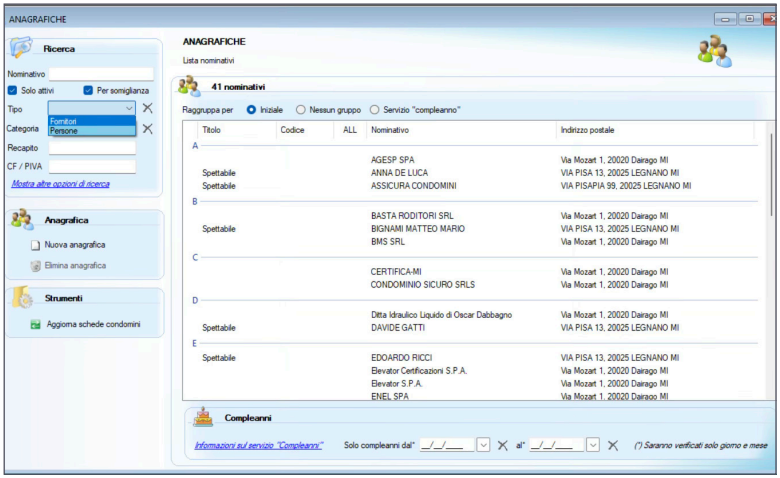


Contatti e comunicazioni

“Stampare, imbustare e fare la fila in posta: una volta era il tuo lavoro. Ora c’è GeCoMAX.”

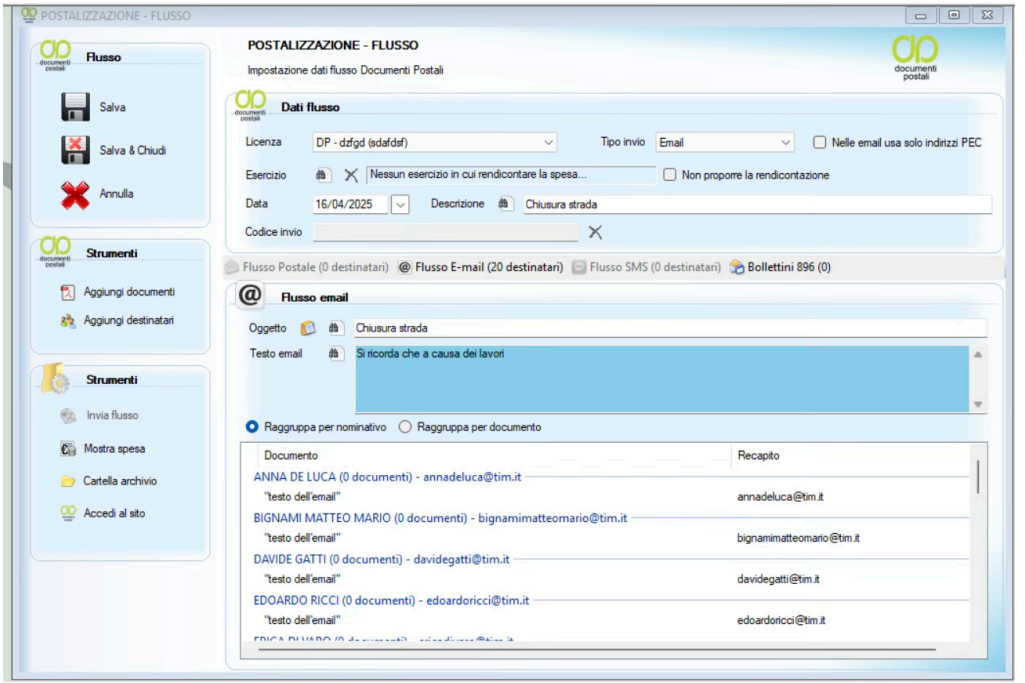
Ogni relazione tracciata, ogni messaggio al posto giusto.

- **Tutti i contatti in un’unica rubrica intelligente.**
  Fornitori, condòmini, tecnici: tutto organizzato per condominio e ruolo.
- **Invii centralizzati via email, PEC e raccomandata.**
  Scegli come inviare, GeCoMAX fa il resto.
- **Cronologia sempre visibile.**
  Sai chi ha ricevuto cosa e quando, senza cercare tra le mail.
- **Comunicazioni automatiche e personalizzate.**
  Avvisi, solleciti, verbali e documenti inviati in blocco ma su misura.



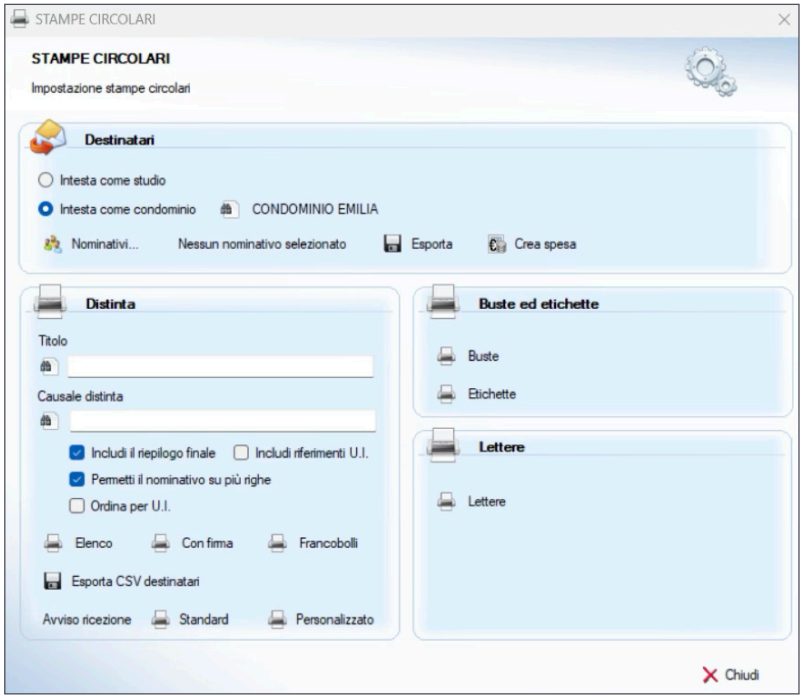
Unico Sistema di invio

Unico click per inviare, mail, PEC, SMS o raccomandate cartacee.



Stampe Circolari

Sistema di stampe circolari per gestire ogni tipo di comunicazione

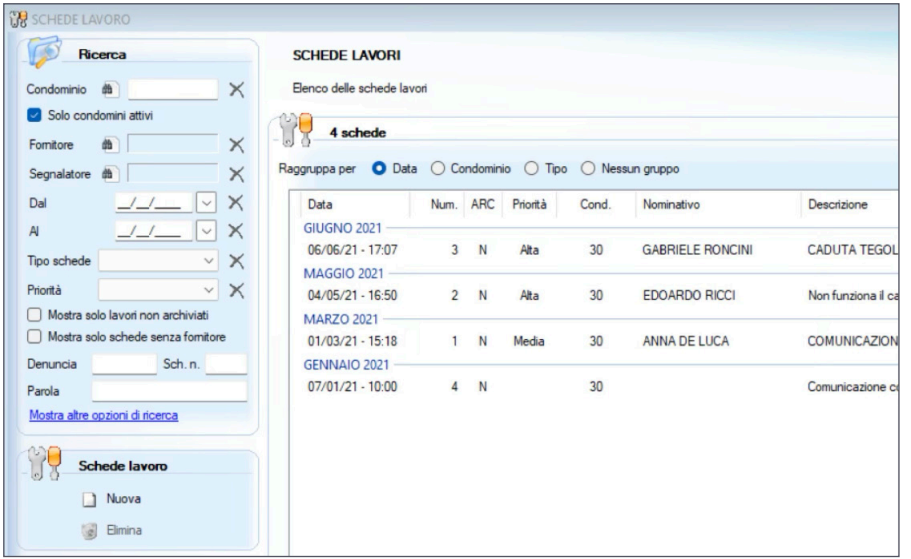


Pratiche interne

“Organizzare tutto a mente è il primo passo per non poter delegare.”

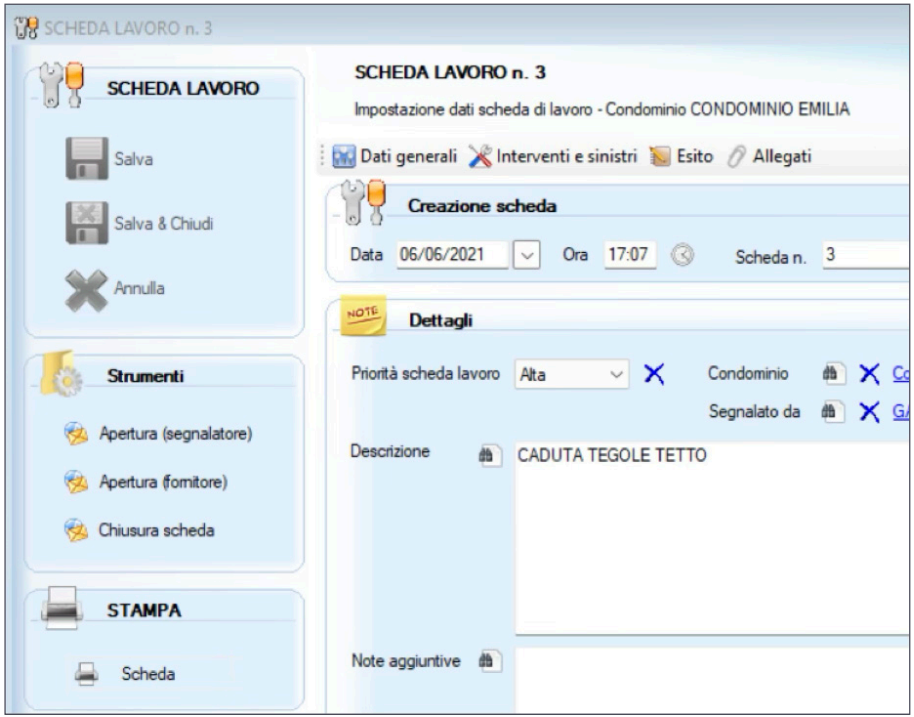
Organizzazione interna chiara, attività assegnate e monitorate in tempo reale.

- **Crea, assegna e traccia ogni pratica.**Dal guasto all’autorizzazione: tutto schedato e gestibile.
- **Monitora lo stato di avanzamento.** Sai sempre chi sta facendo cosa, e cosa manca.
- **Associa ogni pratica a un condominio o a un fornitore.** Basta foglietti, telefonate e info perse.
- **Storico sempre consultabile.** Ogni intervento ha la sua “storia”, visibile in qualsiasi momento.



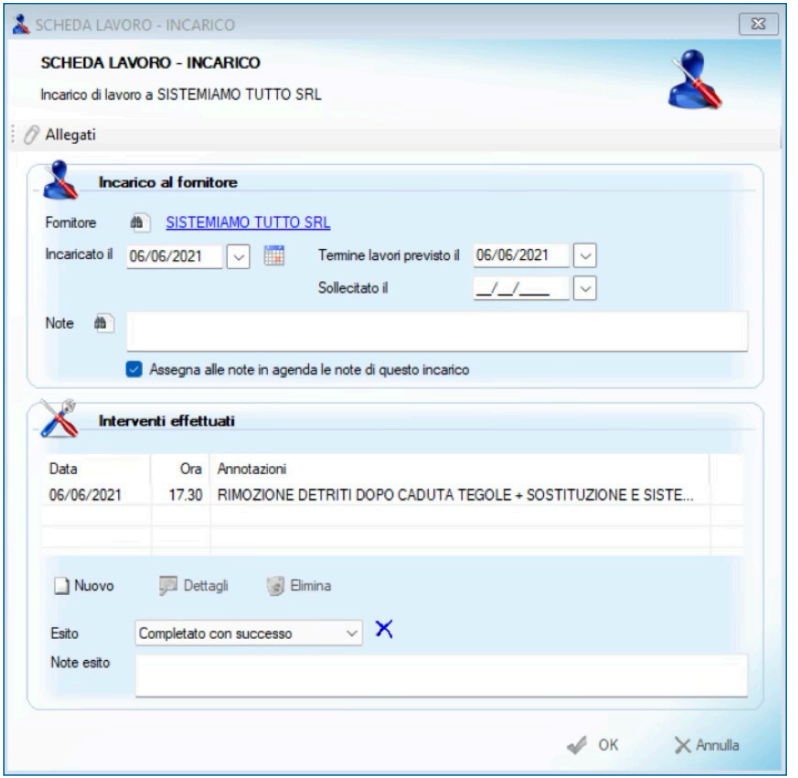
Comunicazioni automatiche

Invio automatico della presa in carico o dell'assegnazione della pratica



Gestione Integrata con Agenda

Creazione automatica segnalazione in agenda per fine lavori previsti con gestione dei singoli interventi effettuati o da effettuare.

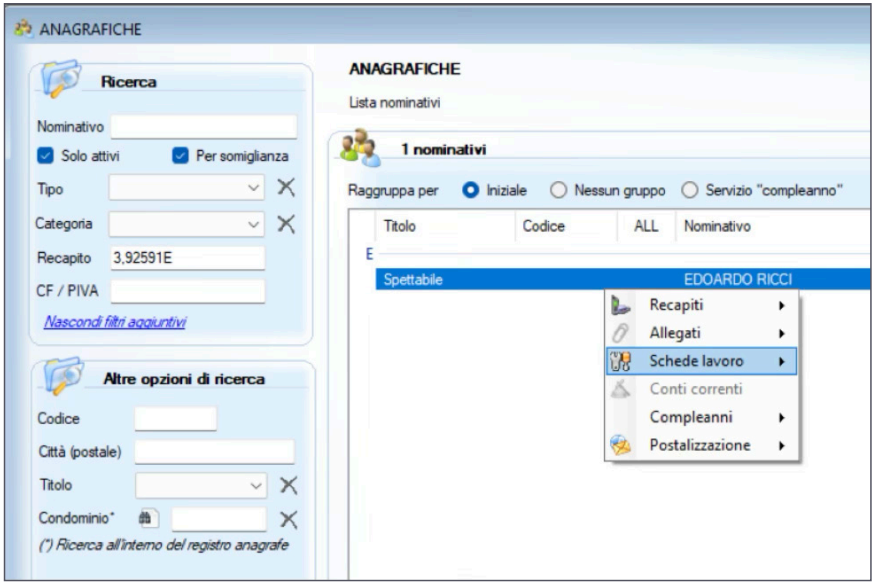


Centralino digitale

“Smetti di rispondere al telefono. Inizia a gestire il problema.”

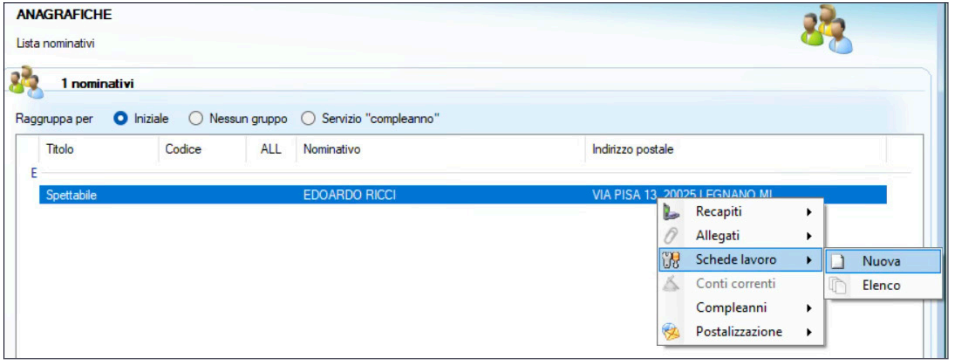
Ogni chiamata diventa un’occasione per risolvere, non solo per rispondere.

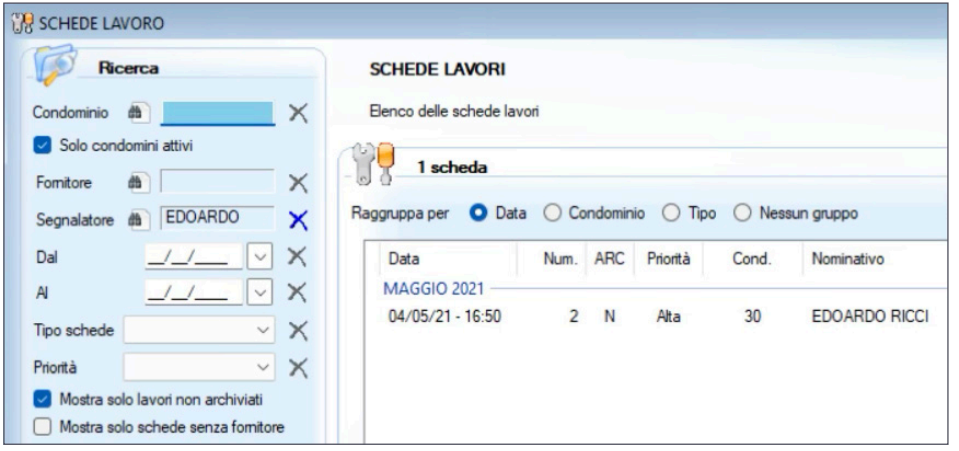
- **Interfaccia con il centralino già presente in studio.**
  Non sostituisce: potenzia ciò che già usi.
- **Riconosce automaticamente il condomino che chiama.**
  Vedi subito chi è, dove abita e che problemi ha aperti.
- **Visualizzi le pratiche in corso e la situazione contabile.**
  Entri nella chiamata già pronto, senza perdere tempo.
- **Apri una nuova pratica in tempo reale.**
  Tutto registrato, tracciato, gestibile.



Pratiche aperte

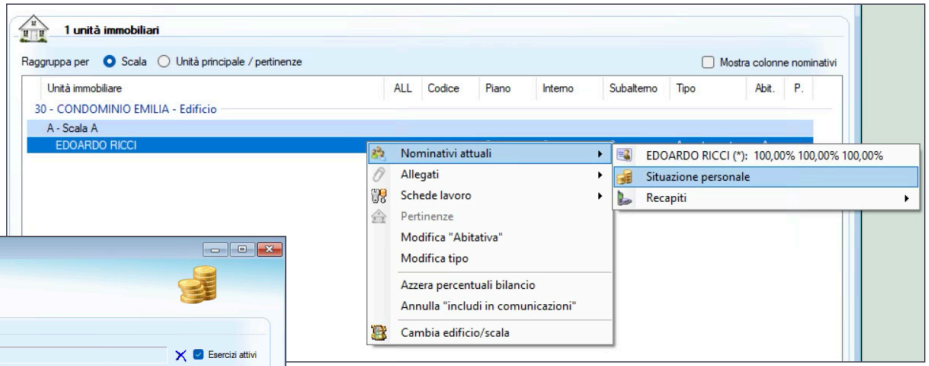
Visualizzi immediatamente le pratiche aperte dal condòmino.

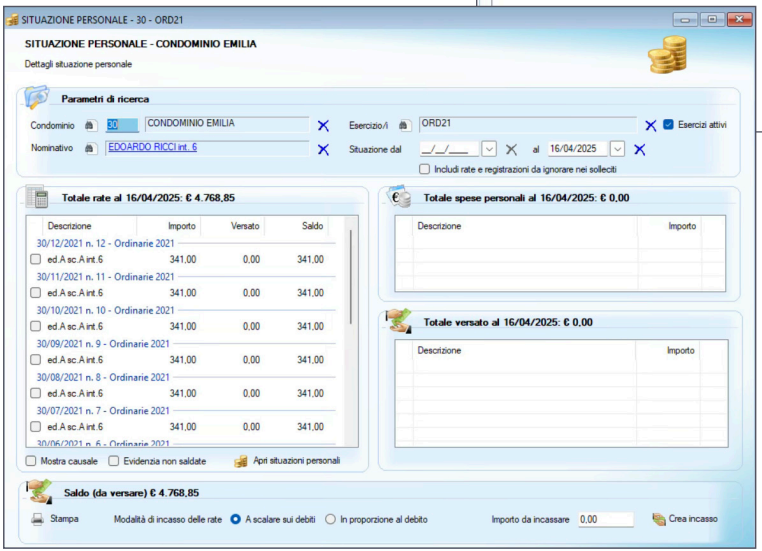




Situazione personale

Visualizzi immediatamente la situazione contabile del condòmino.



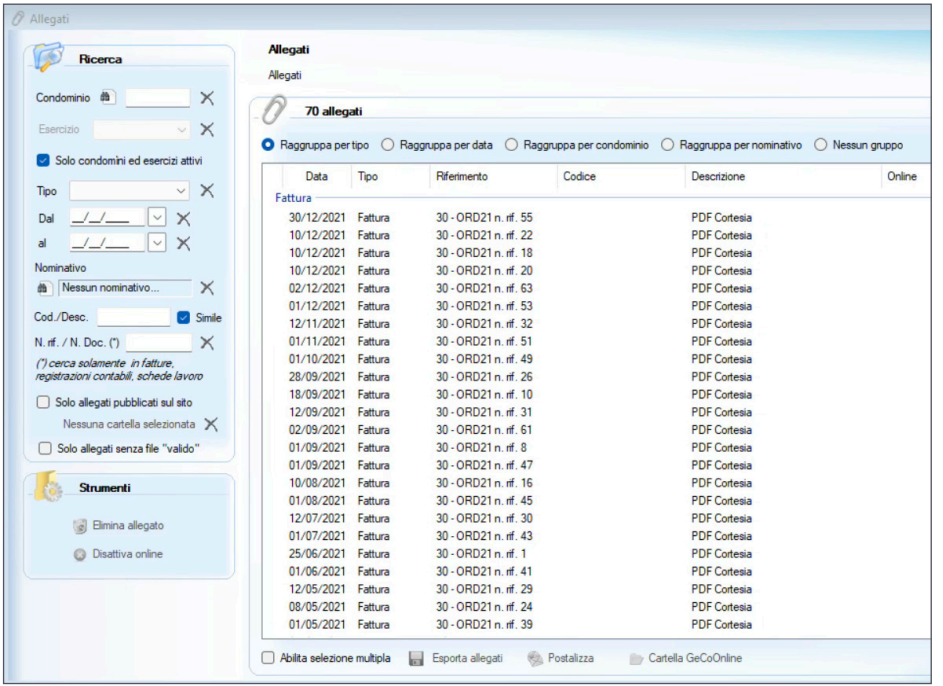


Archiviazione documentale

“Archiviare in cartelle non ti rende digitale. Ti dà solo l’illusione di avere il controllo.”

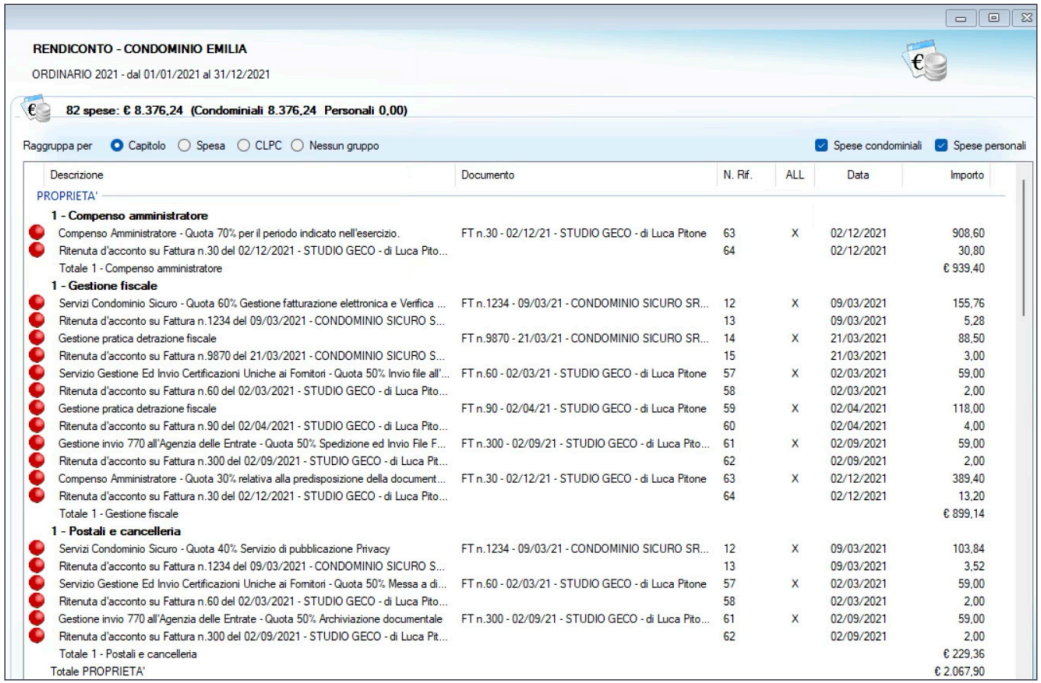
Ogni documento al suo posto. Sempre.

- **Organizzazione automatica per condominio, fornitore e pratica.**
  Trovi tutto senza dover ricordare dove l’hai salvato.
- **Accesso immediato da qualsiasi postazione.**
  Anche in assemblea, anche fuori ufficio.
- **Backup separato per allegati e documenti.**
  Dati sicuri, recuperabili, sempre protetti.
- **Spazio configurabile in base alle tue esigenze.**
  Solo ciò che ti serve, senza sprechi né limiti.



Chiare indicazioni di allegati

Visualizzi immediatamente le informazioni che hanno allegati.



RENDICONTO - CONDOMINIO EMILIA

ORDINARIO 2021 - dal 01/01/2021 al 31/12/2021

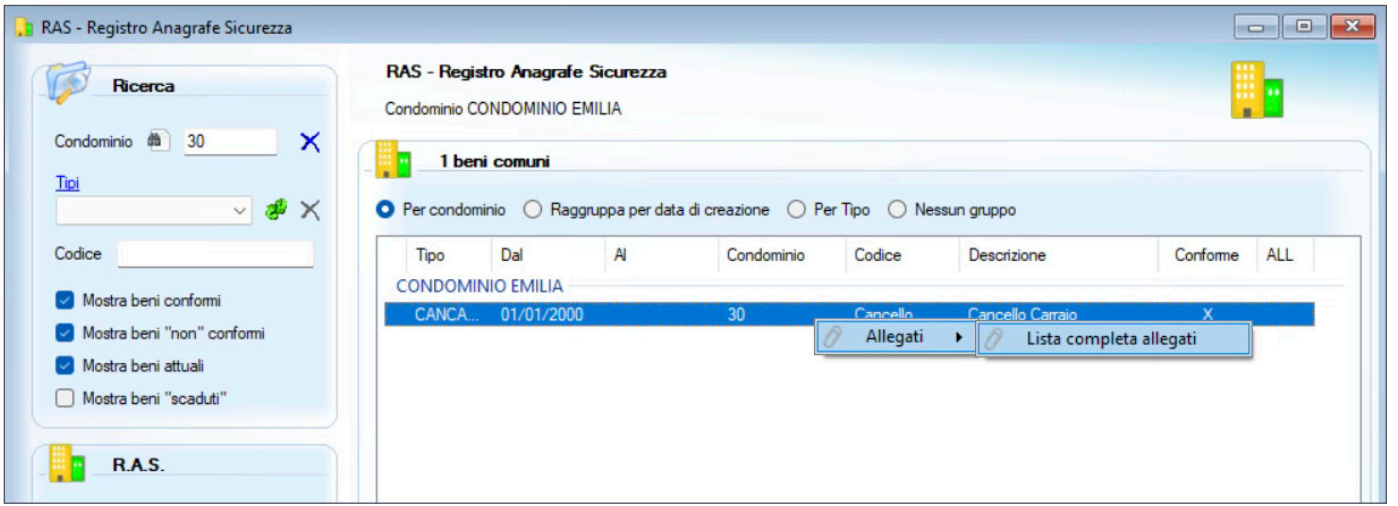
82 spese: € 8.376,24 (Condominiali 8.376,24 Personali 0,00)

Raggruppa per: Capitolo | Spesa | CLPC | Nessun gruppo — Spese condominiali — Spese personali

Descrizione	Documento	N. Rif.	ALL	Data	Importo
PROPRIETA'					
1 - Compenso amministratore					
Compenso Amministratore - Quota 70% per il periodo indicato nell'esercizio.	FT n.30 - 02/12/21 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	63	X	02/12/2021	908,60
Ritenuta d'acconto su Fattura n.30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pito...		64		02/12/2021	30,80
Totale 1 - Compenso amministratore					€ 939,40
1 - Gestione fiscale					
Servizi Condominio Sicuro - Quota 60% Gestione fatturazione elettronica e Verifica ...	FT n.1234 - 09/03/21 - CONDOMINIO SICURO SR...	12	X	09/03/2021	155,76
Ritenuta d'acconto su Fattura n.1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO S...		13		09/03/2021	5,28
Gestione pratica detrazione fiscale	FT n.9870 - 21/03/21 - CONDOMINIO SICURO SR...	14	X	21/03/2021	88,50
Ritenuta d'acconto su Fattura n.9870 del 21/03/2021 - CONDOMINIO SICURO S...		15		21/03/2021	3,00
Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori - Quota 50% Invio file all'...	FT n.60 - 02/03/21 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	57	X	02/03/2021	59,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pito...		58		02/03/2021	2,00
Gestione pratica detrazione fiscale	FT n.90 - 02/04/21 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	59	X	02/04/2021	118,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.90 del 02/04/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pito...		60		02/04/2021	4,00
Gestione invio 770 all'Agenzia delle Entrate - Quota 50% Spedizione ed Invio File F...	FT n.300 - 02/09/21 - STUDIO GECO - di Luca Pito...	61	X	02/09/2021	59,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pit...		62		02/09/2021	2,00
Compenso Amministratore - Quota 30% relativa alla predisposizione della document...	FT n.30 - 02/12/21 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	63	X	02/12/2021	389,40
Ritenuta d'acconto su Fattura n.30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pito...		64		02/12/2021	13,20
Totale 1 - Gestione fiscale					€ 899,14
1 - Postali e cancelleria					
Servizi Condominio Sicuro - Quota 40% Servizio di pubblicazione Privacy	FT n.1234 - 09/03/21 - CONDOMINIO SICURO SR...	12	X	09/03/2021	103,84
Ritenuta d'acconto su Fattura n.1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO S...		13		09/03/2021	3,52
Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori - Quota 50% Messa a di...	FT n.60 - 02/03/21 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	57	X	02/03/2021	59,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pito...		58		02/03/2021	2,00
Gestione invio 770 all'Agenzia delle Entrate - Quota 50% Archiviazione documentale	FT n.300 - 02/09/21 - STUDIO GECO - di Luca Pito...	61	X	02/09/2021	59,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pit...		62		02/09/2021	2,00
Totale 1 - Postali e cancelleria					€ 229,36
Totale PROPRIETA'					€ 2.067,90

Recupero allegati funzionale

Facile accesso agli allegati in qualsiasi maschera.
Come ad esempio per il Registro Anagrafe Sicurezza

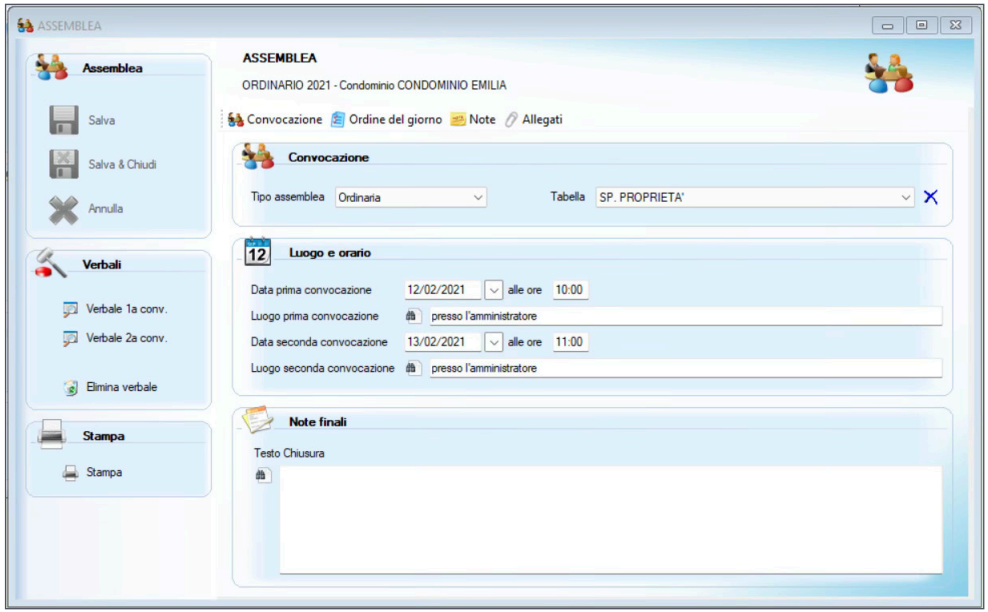


Gestione assemblea

“Se scrivi ancora il verbale a fine serata… stai perdendo tempo da trent’anni.”

Dalla convocazione al verbale, tutto nello stesso flusso.

- **Crea l’ordine del giorno e invialo automaticamente.** Niente più stampa, firma e corsa alle Poste.
- **Gestisci presenze, deleghe e quorum in tempo reale.** Sai subito se l’assemblea è valida, senza calcoli a mano.
- **Redigi il verbale direttamente nel sistema.** Allegati, votazioni, note: tutto ordinato e tracciato.
- **Invia il verbale ai presenti in un click.** Nessuna perdita di tempo, nessun documento mancante.



Convocazione chiara e facile da leggere, per tutti

Strutturata per essere letta, non solo ricevuta.

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o STUDIO GECO - DEMO - P.IVA / C.F. 09718860969 - Via degli Amministratori 1, Roma RM

giovedì 17 aprile 2025

Spettabile
ANNA DE LUCA
VIA PISA 13
20025 LEGNANO MI

Indirizzo e-mail associato al nominativo
annadeluca@tim.it

OGGETTO: CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

I Signori condomini sono invitati ad intervenire all'assemblea Ordinaria del Condominio CONDOMINIO EMILIA che si terrà in presso l'amministratore il giorno venerdì 12 febbraio 2021 alle ore 10.00 in prima convocazione e, nell'eventualità di insufficienza del numero legale, in SECONDA CONVOCAZIONE presso l'amministratore il giorno sabato 13 febbraio 2021 alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

01	Conferma dell'amministratore
02	Preventivo di gestione, ripartizione e piano rate 2021
03	Approvazione Consuntivo 2020 - Approvazione del debito e del credito derivante per i proprietari
04	Decisioni in merito al preventivo dell'impresa di pulizie come richiesto dalla compagine condominiale
05	Creazione fondo accantonato per approntare i lavori, da valutare possibilità di accesso al SUPERBONUS
06	Installazione fioriere
07	Approvazione uso Sito Internet condominiale nel rispetto del codice civile e della normativa del GDPR
08	Sostituzione portoncino

Distinti saluti

l'Amministratore

Verbale chiaro e pronto da condividere

Non serve riscriverlo dopo. Non serve spiegarlo dopo.

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o STUDIO GECO - DEMO - P.IVA / C.F. 09718860969 - Via degli Amministratori 1, Roma RM

giovedì 17 aprile 2025

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL GIORNO 12/02/2021

Il giorno 12/02/2021 alle ore 10:00 si riunisce in prima convocazione presso l'amministratore l'assemblea Ordinaria dei condomini del Condominio CONDOMINIO EMILIA.

Poichè alle ore 00:00 nessun condomino è ancora intervenuto, l'Amministratore dichiara deserta la seduta.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL GIORNO 13/02/2021

Il giorno 13/02/2021 alle ore 11:00 si riunisce in seconda convocazione presso l'amministratore l'assemblea Ordinaria dei condomini del Condominio CONDOMINIO EMILIA per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

01	Conferma dell'amministratore
02	Preventivo di gestione, ripartizione e piano rate 2021
03	Approvazione Consuntivo 2020 - Approvazione del debito e del credito derivante per i proprietari
04	Decisioni in merito al preventivo dell'impresa di pulizie come richiesto dalla compagine condominiale
05	Creazione fondo accantonato per approntare i lavori, da valutare possibilità di accesso al SUPERBONUS
06	Installazione fioriere
07	Approvazione uso Sito Internet condominiale nel rispetto del codice civile e della normativa del GDPR
08	Sostituzione portoncino

Sono presenti o rappresentati per delega:

Orario	Mill.	Nominativo (delega)	Orario	Mill.	Nominativo (delega)
11:00-13:10	59,00000	ANNADE LUCA	11:00-13:10	10,00000	BIGNAMI MATTEO MARIO
11:00-13:10	85,00000	EDOARDO RICCI	11:00-13:10	11,00000	FLAMINIA COSTA
11:00-13:10	82,00000	GABRIELE RONCINI	11:00-13:10	60,00000	GIANFRANCO BATTINI
11:00-13:10	56,00000	GIANNI MASSARO	11:00-13:10	82,00000	GIOVANNA MORELLI
11:00-13:10	55,00000	GIOVANNI BERNABEO	11:00-13:10	56,00000	OLIVIERO SANTORO (GABRIELE RONCINI)
11:00-13:10	84,00000	PAOLO TRACINO (BIGNAMI MATTEO MARIO)	11:00-13:10	56,00000	PIERGIORGIO GENNARI

GeCoMAX è solo l'inizio.

"Sostituisci il tuo software. Ma fallo con un'idea più grande."

Ma non spaventarti: ti mostro solo dove puoi arrivare!

- **Hai appena visto il cuore dello studio:**
  Rendiconti, assemblee, comunicazioni, pratiche…
  tutto in GeCoMAX.

- **Ma c'è un ecosistema attorno, progettato per te:**
  GeCoMAX 360 è la visione completa di uno studio digitale, dove anche ciò che oggi gestisci fuori (catasto, DURC on line, guasti H24 integrato, Alexa, spedizione dei fiscali…) vive già dentro il sistema.

Nessuna corsa, nessun vincolo:
Parti da ciò che usi ogni giorno.
Poi decidi se e quando evolvere.
Nella consapevolezza di poterlo fare!

Perché scegliere solo il software?

“Non ti serve tutto ora. Ma sapere che puoi averlo, cambia tutto.”

- **Il software base è già sufficiente.**
  Gestisce tutto: contabilità, anagrafiche, documenti, assemblee, comunicazioni, agenda.
  Nessuna funzione limitata, nessuna sorpresa.
- **Ma puoi espandere il sistema in modo nativo.**
  Con moduli specifici dedicati ai condomìni, attivabili solo quando servono.
  Zero installazioni, zero complicazioni.
- **Molte attività oggi le gestisci esternamente.**
  Verifica DURC, raccolta dati catastali, gestione guasti…
  O le fai a mano, o le deleghi — ma il tempo lo perdi tu.
- **Con i moduli integrati di GeCoMAX guadagni performance.**
  Più automazione, meno errori, tutto dentro un unico flusso operativo.

Il condominio spende gli stessi soldi. Tu lavori meglio.

GeCoMAX lavora. GeCoMAX360 espande.

“Manuale, automatico o integrato? A te la scelta.”

Ecco come puoi costruire il tuo studio intorno a te, un modulo alla volta.

Hai già tutto ciò che ti serve per lavorare.

Ma se vuoi **aumentare performance, risparmiare tempo** ed **evitare errori**, GeCoMAX360 ti permette di automatizzare attività che oggi fai manualmente o esternamente.

GeCoMAX vs GeCoMAX360 - Tabella esempi pratici

Situazione	Con GeCoMAX	Con GeCoMAX360
1. Verifica DURC fornitori	Richiesta manuale e archiviazione nel gestionale	Verifica automatica con controllo scadenze e storico sempre aggiornato
2. Fatture da ADE / SDI	Import manuale da portale ADE o da email SDI	Scarico automatico dal cassetto fiscale e import diretto in contabilità
3. Telefonata del condomino per la propria situazione	Risponde la segreteria, cerca i dati e li comunica	Alexa risponde direttamente a casa del condomino, comprende la richiesta e invia una mail riepilogativa se necessario
4. Verifica dati catastali dei condomini	Consultazione manuale del catasto da sito esterno	Allerta automatico in caso di variazione rispetto al Registro Anagrafe
5. Segnalazione problematica minore (es. lampadina)	Risponde la segreteria, raccoglie la segnalazione	Il modulo TPhone riceve la chiamata H24 e apre automaticamente la segnalazione al fornitore

Questi sono solo alcuni esempi.
Il vero valore sta nella possibilità di evolvere con il tuo ritmo, senza cambiare metodo: **solo migliorandolo.**

Guarda. Sfoglia. Scopri.

Da qui **GeCoMAX** si mostra. E parla da solo.
Hai letto la filosofia. Hai capito cosa rende GeCoMAX diverso.

Ora iniziamo a vedere concretamente come questo metodo prende forma, ogni giorno, nel lavoro reale.

Non ti sommergeremo di spiegazioni. Quello che serve adesso è vedere, non leggere.

Per ogni funzione troverai:

- Una breve descrizione del contesto.
- Le schermate reali del software.
- Le stampe prodotte (dove presenti).
- Un QR code che ti porta direttamente a una dimostrazione video pratica:
  clic reali, voce reale, tempo reale.

Perché la semplicità si vede. Non si racconta.
Sfoglia, guarda e immagina quanto tempo potresti risparmiare ogni giorno.

GeCoMAX al lavoro:

casi concreti, tempi risparmiati, errori evitati.

Rendiconto delle spese passive

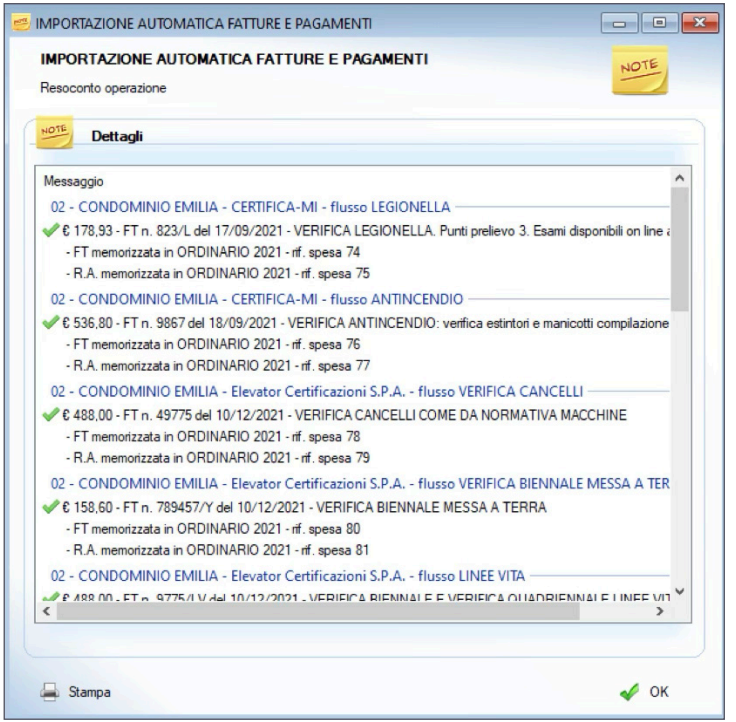
“Se la spesa è certa, reale e documentata... GeCoMAX l’ha già rendicontata.”

https://tinyurl.com/GeCoMAX

Tutte le spese passive realmente documentate.
Nessuna dimenticanza. Nessuna fatica.

Con GeCoMAX rendiconti tutte le spese passive realmente documentate e di competenza del condominio.
I documenti automaticamente vengono recuperati da fonti ufficiali (sia tramite lo SDI sia tramite il cassetto fiscale) e classificati grazie a un motore intelligente addestrato sulle tue modalità di lavoro.

- Niente più errori di omissione.
- Niente più tempo perso a rincorrere le fatture.
- Dove possibile, il rendiconto si scrive da solo.



REGISTRAZIONE AUTOMATICA SPESE / PAGAMENTI

REGISTRAZIONE AUTOMATICA SPESE / PAGAMENTI - Fatturazione elettronica

Impostazioni spese e pagamenti da creare

19 documenti(0 selezionati)

	Condominio	DURC	Fornitore	Fattura	Allegati	Importo	R.A.	Descrizione	Esercizio	Riparto cond.	Riparto pers.	Pagamenti	CLPC
☑	CONDOMINIO ...	⚠	Mastro Lindo Srl	FT. 185 - 30/12/21	2 allegati	118,00	4,00	PULIZIA SCALE MESE ...	ORD21	€ 118,00 - SCALA - Pulizia	...	? € 118,00 - 16/12/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	Elevator Certifi...	FT. 9775/LV - 10/...	2 allegati	472,00	16,00	VERIFICA BIENN				? € 472,00 - 16/01/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	Elevator Certifi...	FT. 789457/Y - 10...	2 allegati	153,40	5,20	VERIFICA BIENN					
☑	CONDOMINIO ...	✗	Elevator Certifi...	FT. 49775 - 10/12/...	2 allegati	472,00	16,00	VERIFICA CANC					
☑	CONDOMINIO ...	✗	STUDIO GEC...	FT. 30 - 02/12/21	2 allegati	1.298,00	44,00	Compenso ammi					
☑	CONDOMINIO ...	⚠	Mastro Lindo Srl	FT. 145 - 01/12/21	2 allegati	118,00	4,00	PULIZIA SCALE					
☑	CONDOMINIO ...	⚠	Mastro Lindo Srl	FT. 121 - 01/10/21	2 allegati	118,00	4,00	PULIZIA SCALE					
☑	CONDOMINIO ...	✗	Elevator S.P.A.	FT. 47998 - 28/09/...	2 allegati	236,00	8,00	MANUTENZION					
☑	CONDOMINIO ...	✗	La Fucina di M...	FT. 989 - 21/09/21	2 allegati	271,40	9,20	SOSTITUZIONE				? € 271,40 - 16/10/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	CERTIFICA-MI	FT. 9867 - 18/09/21	2 allegati	519,20	17,60	VERIFICA ANTIN				? € 519,20 - 16/10/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	CERTIFICA-MI	FT. 823/L - 17/09/...	2 allegati	173,04	5,89	VERIFICA LEGIO				? € 173,07 - 16/10/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	ENEL SPA	FT. 4589652 - 12/...	2 allegati	46,20	0,00	ENERGIA ELETT				? € 46,20 - 16/09/2...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	STUDIO GEC...	FT. 300 - 02/09/21	2 allegati	118,00	4,00	Assistenza 770				? € 118,00 - 16/03/...	...
☑	CONDOMINIO ...	⚠	Mastro Lindo Srl	FT. 121 - 01/09/21	2 allegati	118,00	4,00	PULIZIA SCALE				? € 118,00 - 16/09/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	ENEL SPA	FT. 2799568 - 12/...	2 allegati	74,80	0,00	ENERGIA ELETT				? € 74,80 - 16/05/2...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	SISTEMIAMO ...	FT. 788 - 11/05/21	2 allegati	541,80	18,40	SISTEMAZIONE				? € 342,80 - 16/07/...	...
☑	CONDOMINIO ...	✗	Elevator S.P.A.	FT. 33698 - 08/05/...	2 allegati	236,00	8,00	MANUTENZION				? € 236,00 - 16/06/...	...

- Gestione allegati
- Modifica descrizione
  - Ab Descrizione in minuscolo (iniziale maiuscola)
  - A Descrizione in maiuscolo
  - a Descrizione in minuscolo
  - Assegna descrizione personalizzata
  - Assegna "nome regola" come descrizione
- Associazione a registrazione esistente
- Gestisci ritenuta acconto
- Crea ripartizione condominiale da dettagli E-Fatt
- DURC
- Ignora la contabilizzazione
- Contabilizza Documenti Postali
- Apri lista fatture fornitore / condominio
- Gestione pagamenti
- Seleziona documenti
- Apri scheda fornitore
- Verifica IBAN fornitori
- Aggiungi ai fornitori del condominio
- Schede lavoro

Tutti | Nessuno | Registra | Chiudi

GeCoMAX al lavoro: rendicontazione spese

“Ti abbiamo mostrato cosa può fare. Ora vediamo cosa fa davvero… quando ne hai bisogno.”

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Matteo Bignami - n.d. ??
E-mail m.bignami@maxlab.it Informativa privacy su privacy.quicondominio.it

venerdì 18 aprile 2025

RENDICONTO ORDINARIO 2021

1 - PROPRIETA'

Rispetto al preventivo di € 4.080,50 sono stati spesi € 1.961,60 in meno

Data	n. rif.	Descrizione	Importo
2 - Compenso amministratore			
02/12/2021	102	(*) Compenso amministrazione + cancelleria e varie Quota 70% per il periodo indicato nell'esercizio. FT n. 30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	939,40
		Totale 2 - Compenso amministratore	**939,40**
3 - Spese C/C			**51,00**
4 - Gestione fiscale			
02/03/2021	33	Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori Quota 50% Invio file all'Agenzia delle Entrate FT n. 60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
09/03/2021	26	Servizi Condominio Sicuro Quota 60% Gestione fatturazione elettronica e Verifica DURC FT n. 1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	161,04
21/03/2021	28	(*) Gestione pratica detrazione fiscale FT n. 9870 del 21/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	91,50
02/04/2021	41	(*) Gestione pratica detrazione fiscale FT n. 90 del 02/04/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	122,00
02/09/2021	100	(*) Assistenza 770 Quota 50% Spedizione ed Invio File Formato ministeriale FT n. 300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
02/12/2021	102	(*) Compenso amministrazione + cancelleria e varie Quota 30% relativa alla predisposizione della documentazione per le pratiche fiscali FT n. 30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	402,60
		Totale 4 - Gestione fiscale	**899,14**
5 - Postali e cancelleria			
02/03/2021	33	Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori Quota 50% Messa a disposizione del fornitore tramite posta FT n. 60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
09/03/2021	26	Servizi Condominio Sicuro Quota 40% Servizio di pubblicazione Privacy FT n. 1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	107,36
02/09/2021	100	(*) Assistenza 770 Quota 50% Archiviazione documentale FT n. 300 del 02/09/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
		Totale 5 - Postali e cancelleria	**229,36**
		Totale 1 - PROPRIETA'	**2.118,90**

2 - GENERALI

Rispetto al preventivo di € 1.250,00 sono stati spesi € 2.209,14 in più

Data	n. rif.	Descrizione	Importo
1 - Pulizia aree verdi			
09/03/2021	20	(*) Servizio di Deblatizzazione FT n. 124 del 09/03/2021 - BASTA RODITORI SRL	341,60

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Matteo Bignami - n.d. ??
E-mail m.bignami@maxlab.it Informativa privacy su privacy.quicondominio.it

venerdì 18 aprile 2025

SCHEDA PERSONALE RENDICONTO ORDINARIO 2021

Spettabile ANNA DE LUCA
Ed. A sc. B int. 7

SPESE COMUNI

	TOTALE	MILL.	QUOTA
PROPRIETA'	2.118,90	59,00000	116,19
GENERALI	3.459,14	59,00000	165,12
SCALA	1.565,31	93,00000	106,10
ASCENSORE	1.144,85	93,00000	77,60
ACQUA - CONSUNTIVO	980,83	69,00000	88,82
TOTALE SPESE COMUNI		**€**	**553,83**

SPESE PERSONALI

TOTALE SPESE PERSONALI	**€**	**0,00**
SALDO INIZIALE	**€**	**-58,00**
TOTALE DA VERSARE	**€**	**495,83**

VERSAMENTI EFFETTUATI

27/01/2021	Ordinarie 2021 n. 2 - ORD21 - Rata n. 2 - febbraio 2021	324,00
09/02/2021	Accantonamento fondo portoncino n. 1 - STR - Fondo Portoncino	76,00
	TOTALE VERSAMENTI	**400,00**
	SALDO FINALE €	**95,83**

Conti correnti del condominio

- BANCA - BANCA - IBAN IT 00 X 99999 99999 000000123456

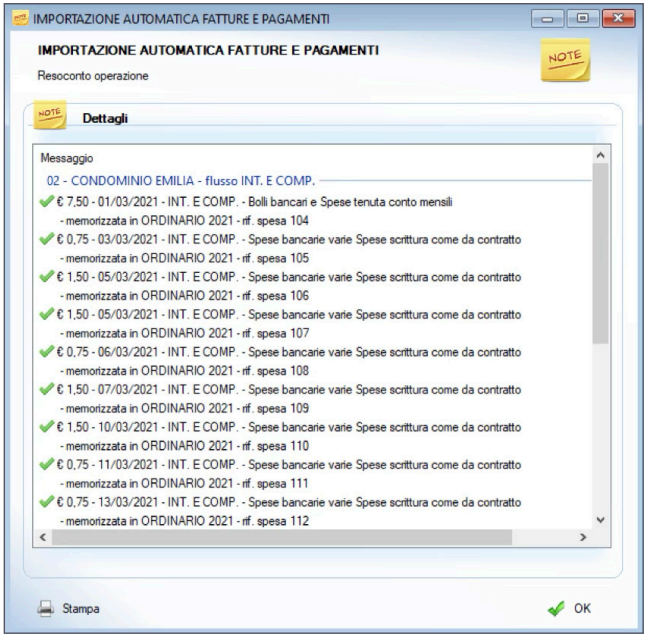
Spese bancarie: certe, automatizzate, rendicontate.

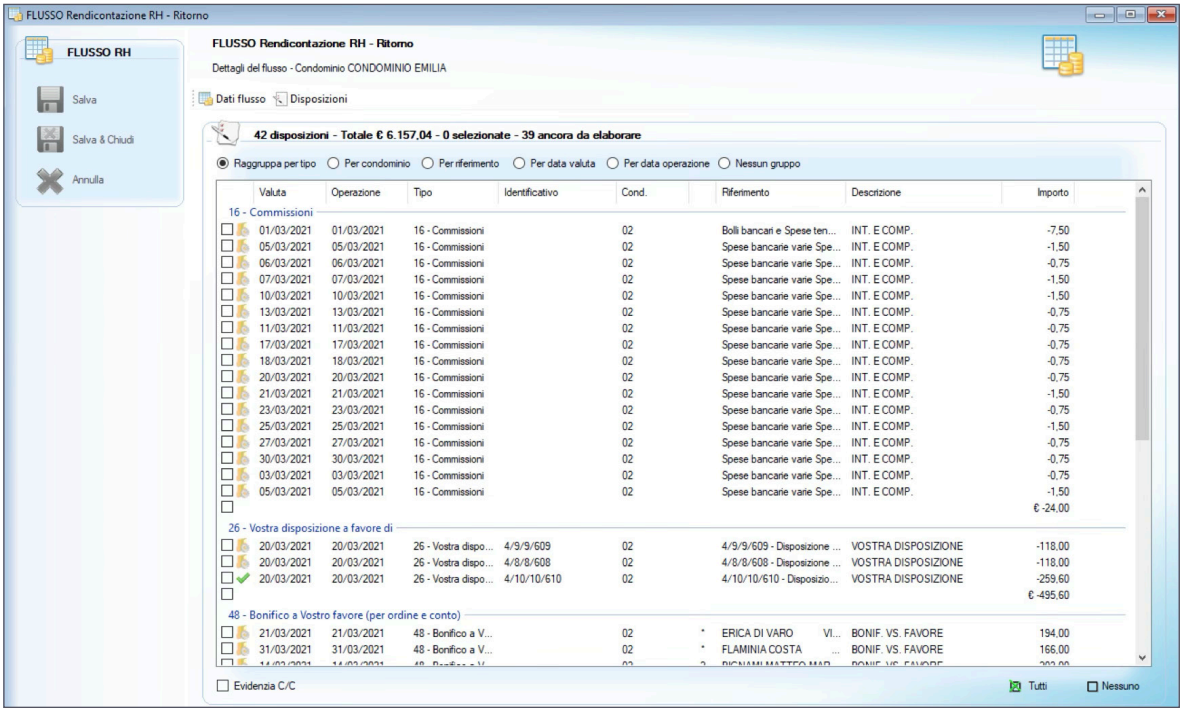
“Se è sulla banca, è certa. Se è certa, è già nel rendiconto.”

Quando una spesa è certa, documentata e tracciabile, non serve più lavorarci manualmente.

GeCoMAX integra il **flusso RH** direttamente dalla banca, riconosce le voci di spesa e le classifica automaticamente nel rendiconto.

- Spese di tenuta conto, bonifici, MAV, RID: tutto viene assegnato in automatico.
- Nessuna digitazione. Nessun errore. Nessuna perdita di tempo.
- E ovviamente: sempre nel rispetto dei criteri di competenza e tracciabilità.




FLUSSO Rendicontazione RH - Ritorno
FLUSSO RH
Salva
Salva & Chiudi
Annulla
FLUSSO Rendicontazione RH - Ritorno
Dettagli del flusso - Condominio CONDOMINIO EMILIA
Dati flusso
Disposizioni
42 disposizioni - Totale € 6.157,04 - 0 selezionate - 39 ancora da elaborare
Raggruppa per tipo
Per condominio
Per riferimento
Per data valuta
Per data operazione
Nessun gruppo
Valuta | Operazione | Tipo | Identificativo | Cond. | Riferimento | Descrizione | Importo
16 - Commissioni
01/03/2021 | 01/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Bolli bancari e Spese ten... | INT. E COMP. | -7,50
05/03/2021 | 05/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
06/03/2021 | 06/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
07/03/2021 | 07/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
10/03/2021 | 10/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
13/03/2021 | 13/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
11/03/2021 | 11/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
17/03/2021 | 17/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
18/03/2021 | 18/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
20/03/2021 | 20/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
21/03/2021 | 21/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
23/03/2021 | 23/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
25/03/2021 | 25/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
27/03/2021 | 27/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
30/03/2021 | 30/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
03/03/2021 | 03/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -0,75
05/03/2021 | 05/03/2021 | 16 - Commissioni | 02 | Spese bancarie varie Spe... | INT. E COMP. | -1,50
€ -24,00
26 - Vostra disposizione a favore di
20/03/2021 | 20/03/2021 | 26 - Vostra dispo... | 4/9/9/609 | 02 | 4/9/9/609 - Disposizione ... | VOSTRA DISPOSIZIONE | -118,00
20/03/2021 | 20/03/2021 | 26 - Vostra dispo... | 4/8/8/608 | 02 | 4/8/8/608 - Disposizione ... | VOSTRA DISPOSIZIONE | -118,00
20/03/2021 | 20/03/2021 | 26 - Vostra dispo... | 4/10/10/610 | 02 | 4/10/10/610 - Disposizio... | VOSTRA DISPOSIZIONE | -259,60
€ -495,60
48 - Bonifico a Vostro favore (per ordine e conto)
21/03/2021 | 21/03/2021 | 48 - Bonifico a V... | 02 | ERICA DI VARO VI... | BONIF. VS. FAVORE | 194,00
31/03/2021 | 31/03/2021 | 48 - Bonifico a V... | 02 | FLAMINIA COSTA ... | BONIF. VS. FAVORE | 166,00
Evidenzia C/C
Tutti
Nessuno

GeCoMAX al lavoro: rendicontazione spese bancarie

“Basta teoria. Ecco cosa succede davvero quando usi GeCoMAX.”

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Matteo Bignami - n.d. ??
E-mail m.bignami@tmaxlab.it Informativa privacy su privacy.iltuosito.it

venerdì 18 aprile 2025

RENDICONTO ORDINARIO 2021

1 - PROPRIETA'

Rispetto al preventivo di € 4.080,50 sono stati spesi € 1.937,60 in meno

Data	n. rif.	Descrizione	Importo
2 - Compenso amministratore			
02/12/2021	102	(*) Compenso amministrazione + cancelleria e varie Quota 70% per il periodo indicato nell'esercizio. FT n. 30 del 02/12/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	939,40
		Totale 2 - Compenso amministratore	**939,40**
3 - Spese C/C			**75,00**
4 - Gestione fiscale			
02/03/2021	33	Servizio Gestione Ed Invio Certificazioni Uniche ai Fornitori Quota 50% Invio file all'Agenzia delle Entrate FT n. 60 del 02/03/2021 - STUDIO GECO - di Luca Pitone	61,00
09/03/2021	26	Servizi Condominio Sicuro Quota 60% Gestione fatturazione elettronica e Verifica DURC FT n. 1234 del 09/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	161,04
21/03/2021	28	(*) Gestione pratica detrazione fiscale FT n. 9870 del 21/03/2021 - CONDOMINIO SICURO SRLS	91,50
02/04/2021	41	(*) Gestione pratica detrazione fiscale	122,00

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Matteo Bignami - n.d. ??
Email m.bignami@tmaxlab.it Informativa privacy su privacy.iltuosito.it

venerdì 18 aprile 2025

REGISTRO DI CONTABILITA'

Riepilogo relativo a: - CAS - CASSA CONTANTI | - BANCA - BANCA - IT 00 X 99999 99999 000000123456

DATA OP.	VALUTA	RIF.MOV	OPERAZIONE	ENTRATE	USCITE	SALDO
02 - CONDOMINIO EMILIA						
31/12/2020	31/12/2020	0	Saldo iniziale			530,13
01/01/2021	01/01/2021	1	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		7,50	522,63
01/01/2021	01/01/2021	2	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		0,75	521,88
02/01/2021	02/01/2021	13	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Ordinarie 2021 n. 7 - GIORGIO FERRARO	89,00		610,88
03/01/2021	03/01/2021	17	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1 - FLAVIO GUARNINI	112,00		722,88
03/01/2021	03/01/2021	4	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1 - BIGNAMI MATTEO MARIO	110,33		833,21
03/01/2021	03/01/2021	3	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		0,75	832,46
05/01/2021	05/01/2021	16	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1, Ordinarie 2021 n. 1 - FLAMINIA COSTA	387,00		1.219,46
05/01/2021	05/01/2021	4	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		0,75	1.218,71
01/06/2021	06/01/2021	12	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Ordinarie 2021 n. 7 - BIGNAMI MATTEO MARIO	122,33		1.341,04
07/01/2021	07/01/2021	11	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1 - GIORGIO FERRARO	89,00		1.430,04
07/01/2021	07/01/2021	5	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		0,75	1.429,29
30/01/2021	07/01/2021	19	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		1,50	1.427,79
08/01/2021	08/01/2021	18	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1 - EDOARDO RICCI	211,00		1.638,79
01/08/2021	08/01/2021	14	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Ordinarie 2021 n. 8 - BIGNAMI MATTEO MARIO	122,33		1.761,12
09/01/2021	09/01/2021	6	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		1,50	1.759,62
10/01/2021	10/01/2021	19	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1 - GIANNI MASSARO	93,00		1.852,62
11/01/2021	11/01/2021	20	BANCA BANCA - ORD21 - B - MP05 - Accantonamento fondo portoncino n. 1, Ordinarie 2021 n. 1 - GIANFRANCO BATTINI	300,00		2.152,62
11/01/2021	11/01/2021	7	BANCA BANCA - ORD21 - B - Interessi e competenze bancarie		1,50	2.151,12

Dove finisce davvero il tuo tempo?

Non ti manca il tempo. Lo stai solo spendendo in ciò che non dovresti fare tu.

Quante volte ti sei lamentato di non avere tempo?
Il tempo non lo perdi nei grandi problemi…
Lo perdi **qui**, in **piccole operazioni ripetitive** che sembrano insignificanti.
Ma se le sommi, scopri che sono una **montagna invisibile.**

ESEMPIO CONCRETO:

- 46 registrazioni di spesa
- 46 bonifici da rendicontare
- 6 spese bancarie

98 operazioni per condominio

- Se ne gestisci 50, stai facendo **4.900 micro-operazioni** l'anno.
- E anche solo un minuto per ciascuna…

sono 81 ore e mezza l'anno.

Quel ponte lungo con i tuoi cari che hai rimandato ogni settimana?
Era sepolto sotto 4.900 operazioni da un minuto.

Le entrate del condominio – Gestione incassi

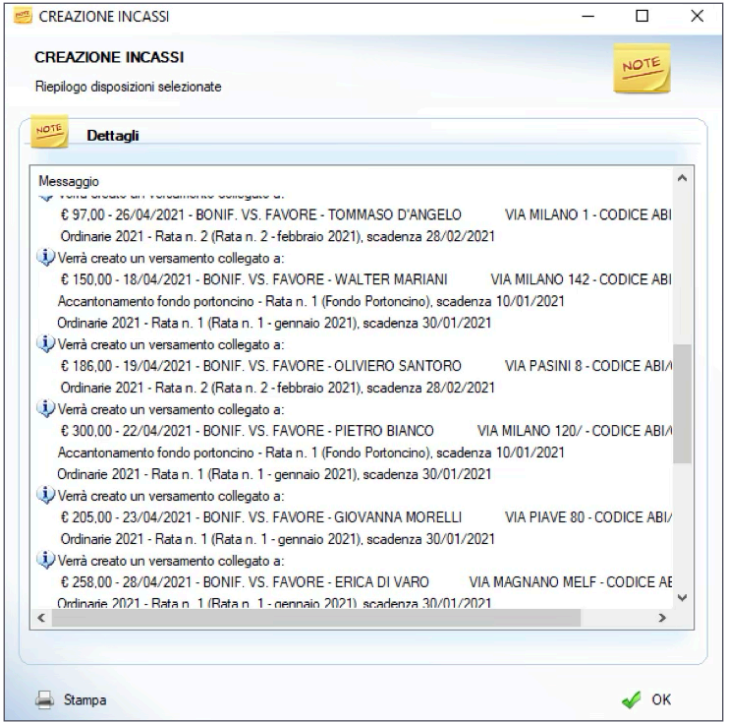
“Ogni euro incassato è tempo che perdi… se lo devi trovare a mano.”

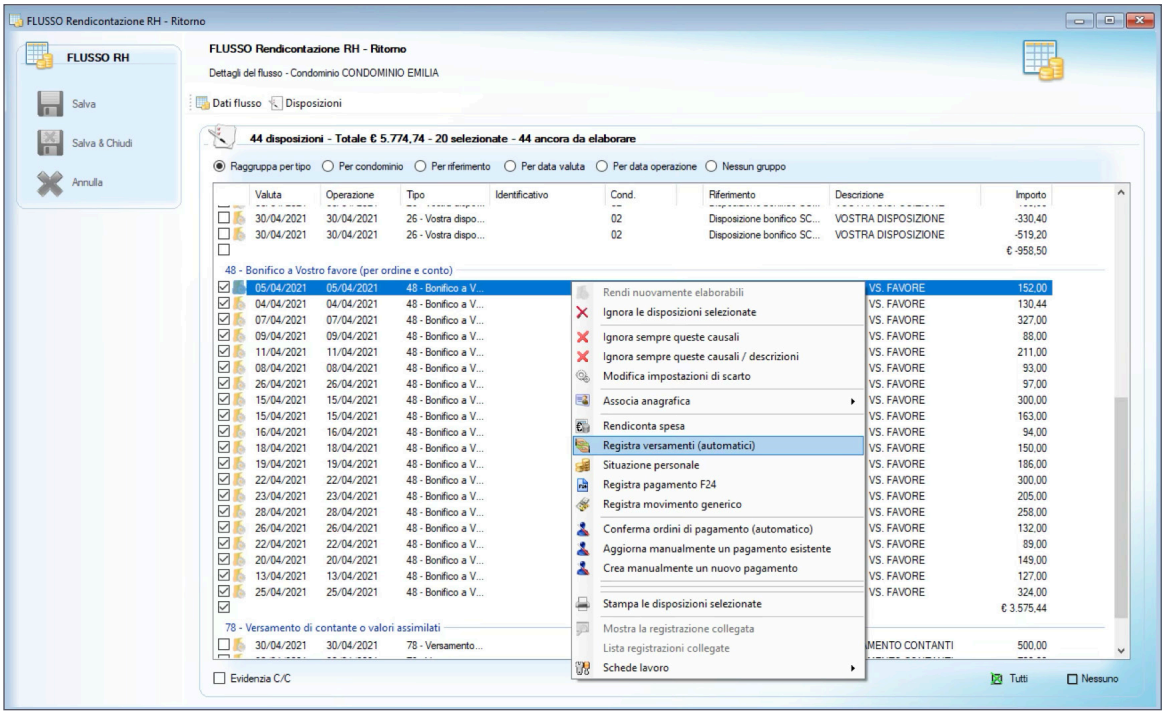
https://tinyurl.com/GeCoMax2

Con GeCoMAX monitori e gestisci le entrate del condominio in modo strutturato, automatico e tracciabile.

I pagamenti vengono riconosciuti, assegnati e verificati, riducendo i tempi di riconciliazione.

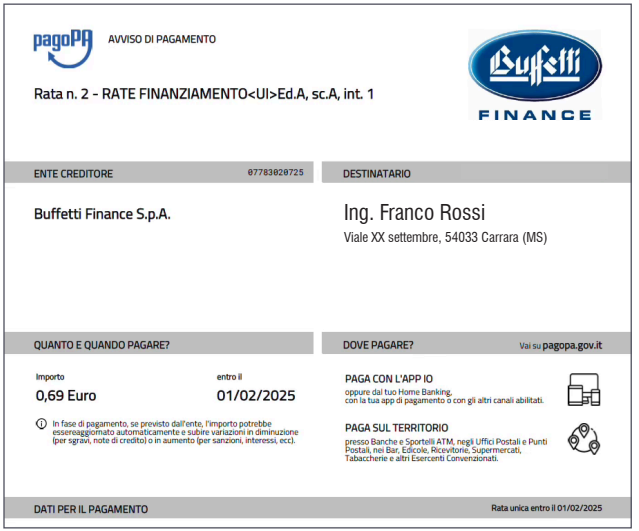
- Import dei flussi bancari per rendicontare i bonifici
- Integrazione con PagoPA
- Assegnazione automatica delle rate
- Alert per rate scadute
- Situazione contabile sempre aggiornata
- Gestioni solleciti integrata

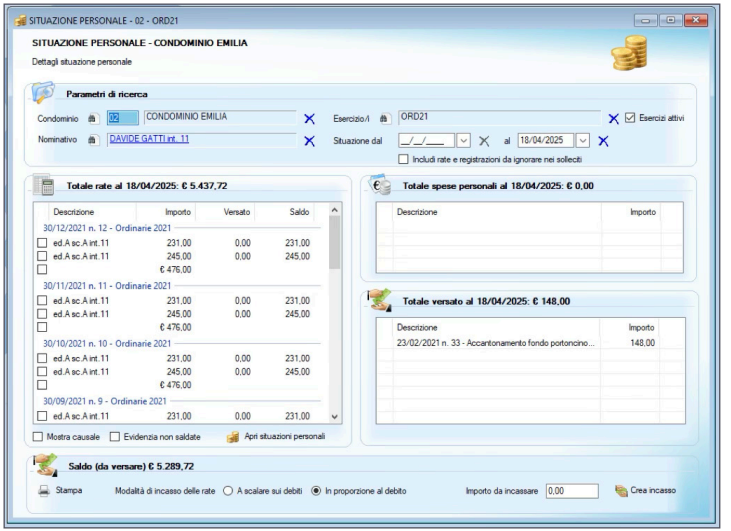



FLUSSO Rendicontazione RH - Ritorno
FLUSSO RH
Salva
Salva & Chiudi
Annulla
FLUSSO Rendicontazione RH - Ritorno
Dettagli del flusso - Condominio CONDOMINIO EMILIA
Dati flusso
Disposizioni
44 disposizioni - Totale € 5.774,74 - 20 selezionate - 44 ancora da elaborare
Raggruppa per tipo
Per condominio
Per riferimento
Per data valuta
Per data operazione
Nessun gruppo
Valuta
Operazione
Tipo
Identificativo
Cond.
Riferimento
Descrizione
Importo
48 - Bonifico a Vostro favore (per ordine e conto)
78 - Versamento di contante o valori assimilati
Rendi nuovamente elaborabili
Ignora le disposizioni selezionate
Ignora sempre queste causali
Ignora sempre queste causali / descrizioni
Modifica impostazioni di scarto
Associa anagrafica
Rendiconta spesa
Registra versamenti (automatici)
Situazione personale
Registra pagamento F24
Registra movimento generico
Conferma ordini di pagamento (automatico)
Aggiorna manualmente un pagamento esistente
Crea manualmente un nuovo pagamento
Stampa le disposizioni selezionate
Mostra la registrazione collegata
Lista registrazioni collegate
Schede lavoro
Evidenzia C/C
Tutti
Nessuno

Rendicontazione incassi: trasparenza e controllo

“Ogni euro ha un nome, una data, una rata. E tu non hai dovuto cercarlo.”



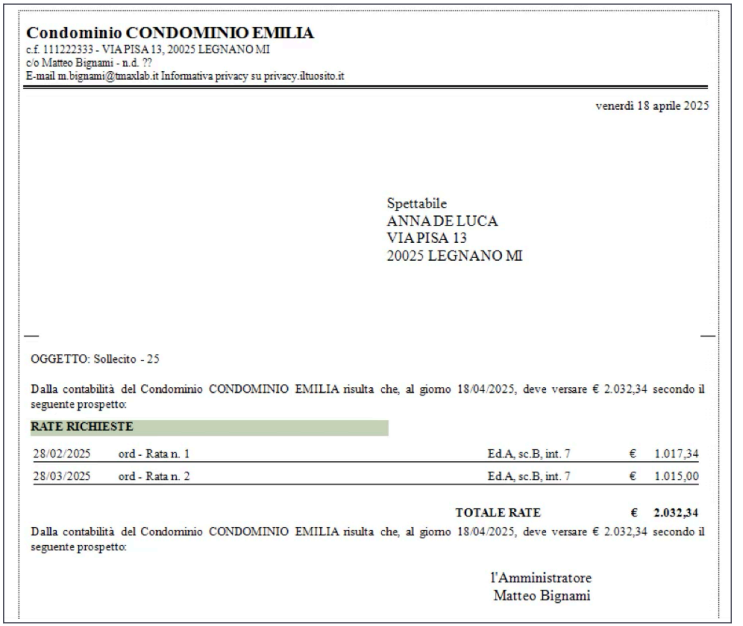


Il recupero crediti non è solo un dovere.

“Se non hai i soldi, rincorri le urgenze. Se li hai, gestisci il condominio.”

Il recupero crediti è una responsabilità prevista dalla normativa,ma anche un vantaggio operativo e una risorsa economica per lo studio.

- Ti permette di anticipare i flussi, senza coprire emergenze con fondi personali
- Evita blocchi nei pagamenti a fornitori e lavori
- È compensabile con le tariffe, aumentando la sostenibilità del tuo incarico
- Con GeCoMAX, ogni sollecito è tracciabile, personalizzabile, automatico
- Prevede eccezioni gestite con allert intelligenti, per escludere dai solleciti i condomini con piani di rientro già concordati



Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o Matteo Bignami - n.d. ??
E-mail m.bignami@tmaxlab.it Informativa privacy su privacy.iltuosito.it

venerdì 18 aprile 2025

Spettabile
ANNA DE LUCA
VIA PISA 13
20025 LEGNANO MI

OGGETTO: Sollecito - 25

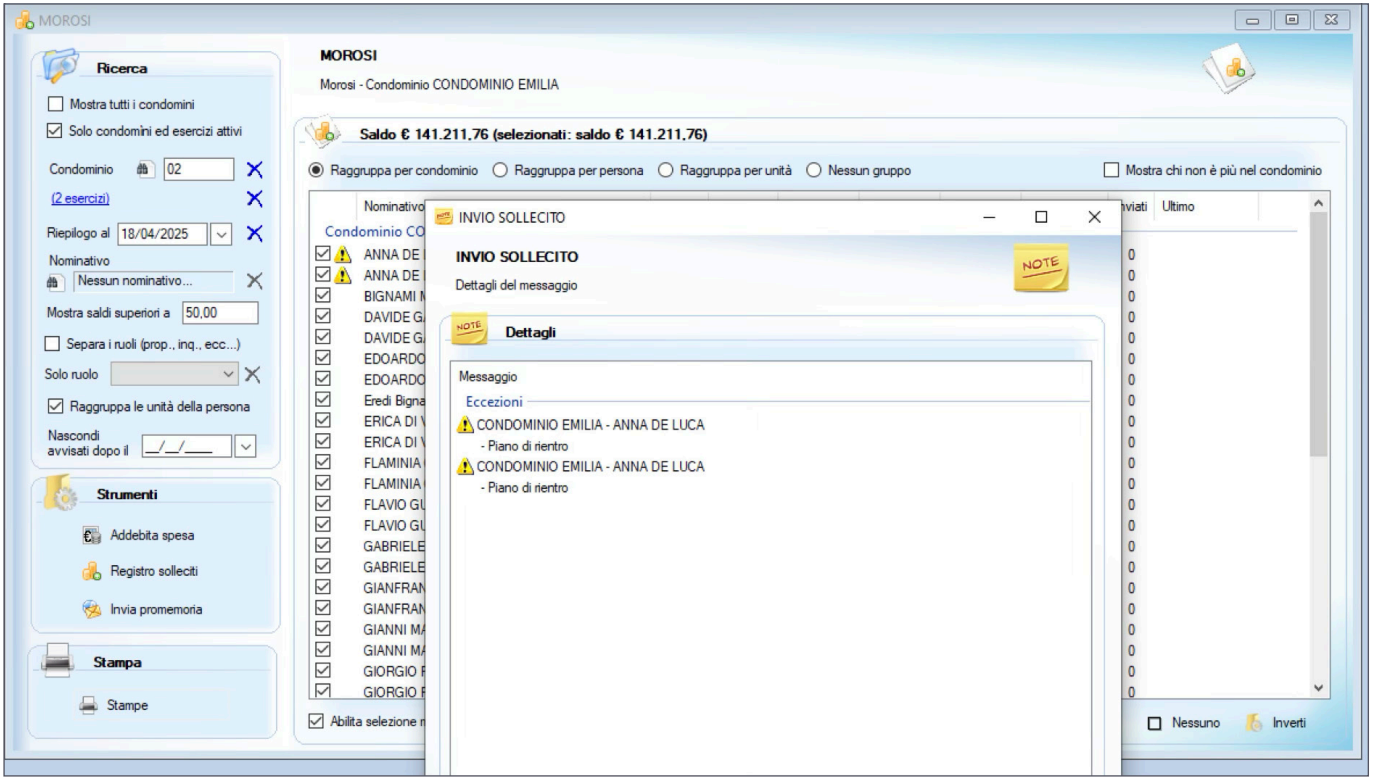
Dalla contabilità del Condominio CONDOMINIO EMILIA risulta che, al giorno 18/04/2025, deve versare € 2.032,34 secondo il seguente prospetto:

RATE RICHIESTE

28/02/2025	ord - Rata n. 1	Ed.A, sc.B, int. 7	€	1.017,34
28/03/2025	ord - Rata n. 2	Ed.A, sc.B, int. 7	€	1.015,00
		TOTALE RATE	**€**	**2.032,34**

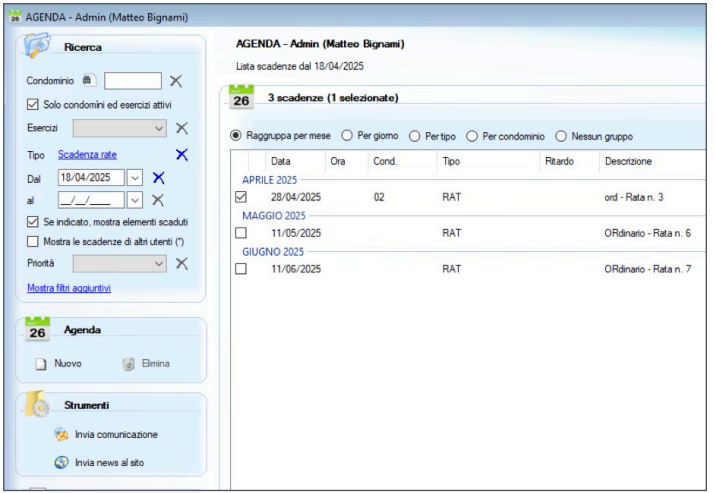
Dalla contabilità del Condominio CONDOMINIO EMILIA risulta che, al giorno 18/04/2025, deve versare € 2.032,34 secondo il seguente prospetto:

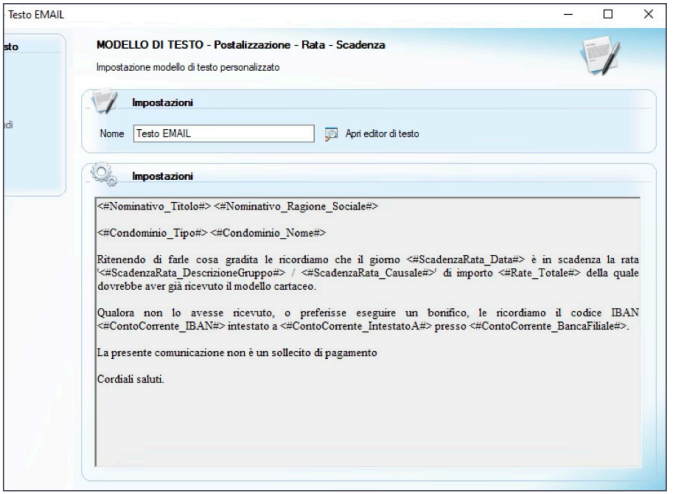
l'Amministratore
Matteo Bignami


MOROSI
Ricerca
Mostra tutti i condomini
Solo condomini ed esercizi attivi
Condominio 02
(2 esercizi)
Riepilogo al 18/04/2025
Nominativo
Nessun nominativo...
Mostra saldi superiori a 50,00
Separa i ruoli (prop., inq., ecc...)
Solo ruolo
Raggruppa le unità della persona
Nascondi avvisati dopo il __/__/____
Strumenti
Addebita spesa
Registro solleciti
Invia promemoria
Stampa
Stampe
MOROSI
Morosi - Condominio CONDOMINIO EMILIA
Saldo € 141.211,76 (selezionati: saldo € 141.211,76)
Raggruppa per condominio
Raggruppa per persona
Raggruppa per unità
Nessun gruppo
Mostra chi non è più nel condominio
Nominativo
Ultimo
Nessuno
Inverti
INVIO SOLLECITO
INVIO SOLLECITO
Dettagli del messaggio
Dettagli
Messaggio
Eccezioni
CONDOMINIO EMILIA - ANNA DE LUCA
- Piano di rientro
CONDOMINIO EMILIA - ANNA DE LUCA
- Piano di rientro

Riduci gli insoluti prima ancora che si generino.

“Un pagamento puntuale non si ottiene con la pressione.
Si ottiene con il promemoria giusto, al momento giusto.”





Dalla sabbia agli euro: il tuo successo è il loro sorriso

“GeCoMAX non ti regala il tempo. Ti restituisce quello che ti spetta. E ti permette di fartelo pagare.”

Torniamo all’esempio di prima:
50 condomìni, 6 rate annue, una media di 20 unità immobiliari.
Totale: 6.000 rate gestite ogni anno.

Se la gestione dell’incasso di una rata ti porta via anche solo 1 minuto, hai appena liberato 6.000 minuti, ovvero 100 ore del tuo tempo. **Tempo** che puoi finalmente dedicare alla **tua famiglia, alla tua vita**.

Ma c’è di più!

Se anche solo il 5% di queste rate genera un sollecito, e ogni sollecito è addebitabile per 50 euro, hai appena generato 15.000 euro di valore per il tuo studio, circondato dal plauso dei condomini virtuosi.

Situazione patrimoniale

“Scatta la fotografia patrimoniale del tuo condominio. In ogni istante, con un solo click.”

https://tinyurl.com/GeCoMAX4

La patrimoniale si compone da sola.
Ogni movimento la aggiorna. Ogni giorno.

- Ogni movimento è registrato con valore, descrizione e documenti collegati.
- I movimenti patrimoniali derivano dalle azioni che compi ogni giorno.
- Nessuna ricostruzione manuale: la situazione patrimoniale è sempre aggiornata.
- Accesso immediato a valori, storicità e stampe per assemblee o controlli.
  Da elemento trascurato a risorsa gestionale strategica, sempre sotto controllo

martedì 06 maggio 2025

ORDINARIO 2023

CONTO ECONOMICO

ENTRATE		USCITE	
Saldo iniziale condomini	€ -5.602,18	Spese condominiali	€ 9.841,44
€ 5.602,18: credito iniziale		*€ 9.841,44: spese al 31/12/23*	
Incassi dai condomini	€ 13.394,26	Spese personali	€ 1.737,52
€ 13.394,26: incassi al 31/12/23		*€ 1.737,52: spese al 31/12/23*	
Totale entrate	**€ 7.792,08**	**Totale uscite**	**€ 11.578,96**
Disavanzo di cassa	**€ 3.786,88**		

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ		PASSIVITÀ	
Saldo cassa	€ 288,27	Fondi	€ 0,00
CASSA - CASSA ANTICIPI: € 288,27: saldo al 31/12/23			
Saldo banca	€ 3.804,41	Debito verso fornitori o Terzi	€ 7.879,56
DESIO - 000000172500: € 3.804,41: saldo al 31/12/23		*€ 7.338,36: altri esercizi*	
		€ 541,20: esercizio corrente	
Credito dai condomini	€ 3.786,88	Debito verso condomini	€ 0,00
Totale attività	**€ 7.879,56**	**Totale passività**	**€ 7.879,56**

SALDO RENDICONTO

(+)		(-)	
Saldo iniziale condomini	€ -5.602,18	Incassi dai condomini	€ 13.394,26
€ 5.602,18: credito iniziale		*€ 13.394,26: incassi al 31/12/23*	
Spese condominiali	€ 9.841,44	Fondi	€ 0,00
€ 9.841,44: spese al 31/12/23			
Spese personali	€ 1.737,52	Debito verso fornitori o Terzi	€ 7.879,56
€ 1.737,52: spese al 31/12/23		*€ 7.338,36: altri esercizi*	
		€ 541,20: esercizio corrente	
Saldo cassa	€ 288,27		
CASSA - CASSA ANTICIPI: € 288,27: saldo al 31/12/23			
Saldo banca	€ 3.804,41		
DESIO - 000000172500: € 3.804,41: saldo al 31/12/23			
Totale	**€ 21.273,82**	**Totale**	**€ 21.273,82**

SALDO RENDICONTO € 0,00
L'esercizio è in pareggio

SITUAZIONE PATRIMONIALE

IL BORGO - ORDINARIO 2023

Saldo rendiconto | Conto economico | Patrimoniale | Quad. finanziaria | Quad. contabile

Conto economico

Saldi iniziali persone	-5.602,18	Spese condominiali	9.841,44
Versamenti	13.394,26	Spese personali	1.737,52
Totale entrate	**€ 7.792,08**	**Totale uscite**	**€ 11.578,96**
Disavanzo di cassa	**€ 3.786,88**		

SITUAZIONE PATRIMONIALE

IL BORGO - ORDINARIO 2023

Saldo rendiconto | Conto economico | Patrimoniale | Quad. finanziaria | Quad. contabile

Situazione patrimoniale

Cassa	288,27	Fondi	0,00
Conti correnti / postali	3.804,41	Debito fornitori	7.879,56
Credito dai condòmini	3.786,88	Debito verso condòmini	
Totale attivo	**€ 7.879,56**	**Totale passivo**	**€ 7.879,56**

SITUAZIONE PATRIMONIALE

IL BORGO - ORDINARIO 2023

Saldo rendiconto | Conto economico | Patrimoniale | Quad. finanziaria | Quad. contabile

Quadratura finanziaria

	C/C		CASSA				TOTALI
Saldo al 01/01/23	1.864,65	+	202,71	=			2.067,36
							+
Versamenti	12.343,97	+	1.050,29	=	13.394,26	}	14.463,59
Entrate diverse	780,69	+	288,64	=	1.069,33		
Totale entrate	13.124,66		1.338,93				
							-
Spese	10.565,08	+	472,68	}	11.368,94	}	12.438,27
Spese altri esercizi	331,18	+	0,00				
Altre uscite	288,64	+	780,69	=	1.069,33		
Totale uscite	11.184,90		1.253,37				=
Saldo al 31/12/23	**€ 3.804,41**	+	**€ 288,27**	=			**4.092,68**

Quadratura contabile

Saldo c/c	3.804,41
+ saldo cassa	288,27
- debito fornitori	7.879,56
- fondi	0,00
+ conguaglio	-3.786,88
= Quadratura contabile	**€ 0,00**

- Ogni automatismo nasce da una regola. Ogni regola, da una responsabilità.
  Le funzioni che hai visto – dalla contabilità agli incassi – non sono solo rapide.
  Sono costruite con una cura maniacale per le normative, fiscali, civili e operative, che ogni giorno sei chiamato a rispettare.

- Dalle disposizioni del Codice Civile ai vincoli documentali, ogni automatismo in GeCoMAX nasce per essere conforme, prima ancora che comodo.
  E sì, siamo attenti anche ai dettagli, perché è proprio lì che spesso si annidano gli errori più pericolosi.

- Per questo GeCoMAX non ti assiste solo nel fare. Ti guida nel fare correttamente.

La privacy non è un dettaglio.
È parte del metodo.

“Tu continui a lavorare. Noi ci occupiamo del resto.”

Il principio di minimizzazione? Le regole del Garante?
Ci abbiamo pensato noi. Le nostre procedure e i nostri strumenti rispettano le disposizioni più recenti in tema di protezione dei dati personali.

GPDP | GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Documento di indirizzo relativo al “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio” - Consultazione

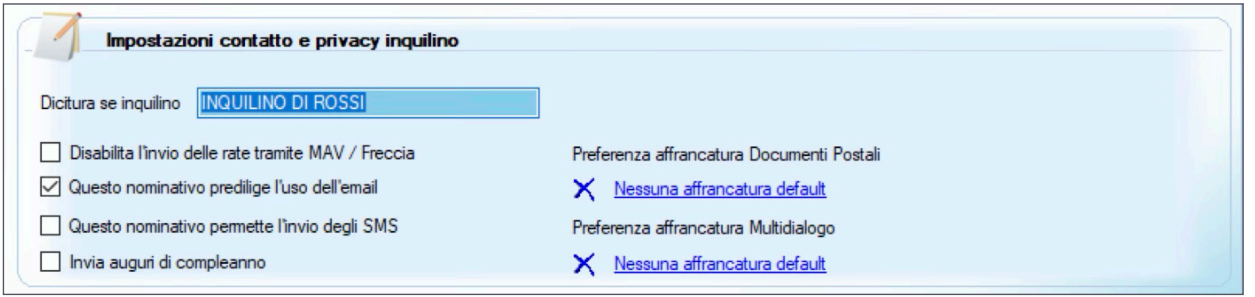
All. 1 al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 209 del 10 aprile 2025

DOCUMENTO OGGETTO DI CONSULTAZIONE PUBBLICA

Documento di indirizzo relativo al "Trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio" - Consultazione

All. 1 al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 209 del 10 aprile 2025-

Pagina 16 Principio di minimizzazione
In base al principio di minimizzazione, possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni. A tal fine si deve tenere conto del principio secondo cui i trattamenti devono essere impostati riducendo al minimo l'utilizzazione di dati personali, in modo da escluderne il trattamento, quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere realizzate mediante dati anonimi od opportune modalità che permettano di identificare l'interessato, solo in caso di necessità. In generale andrebbe tenuto presente che andrebbero aggiornati ed eliminati tutti quei trattamenti di cui non se ne ravvisa una reale necessità.



RIPARTO RENDICONTO ORDINARIO 2024

	SPESE DI PROPRIETA'		SPESE ASSICURAZIONE		SPESE GENERALI	
	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo
BORGO						
SCALAA						
12 - 12 - (PR) PAPA - CECCHINI	30,92	116,32	30,92	20,70	30,92	0,00
12 - 12 - (IN) INQUILINO DI ROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58,06
18 - 18 - (PR) BUCCI VITTORIO	40,67	153,00	40,67	27,23	40,67	76,36
RENDICONTO						
Totale RENDICONTO	71,59	269,32	71,59	47,94	71,59	134,42

L'articolo 1135 non è un'opzione. È una riga di sistema.

"La norma non è un promemoria. È un'automazione."

Le decisioni dell'assemblea vanno rispettate. Ma anche il Codice Civile.
Per questo in GeCoMAX la costituzione del fondo per lavori straordinari **è integrata nel flusso operativo**, in linea con l'art. 1135 c.c.
Che si tratti di un pagamento immediato o a stati di avanzamento, il **fondo speciale è già previsto, tracciato, gestito.**

Gentile Signora
Suora Lucia
Via Emilia Levante n 36
40139 BOLOGNA BO

DATI RIPARTIZIONE

A seguito delle richieste siamo a presentare le offerte

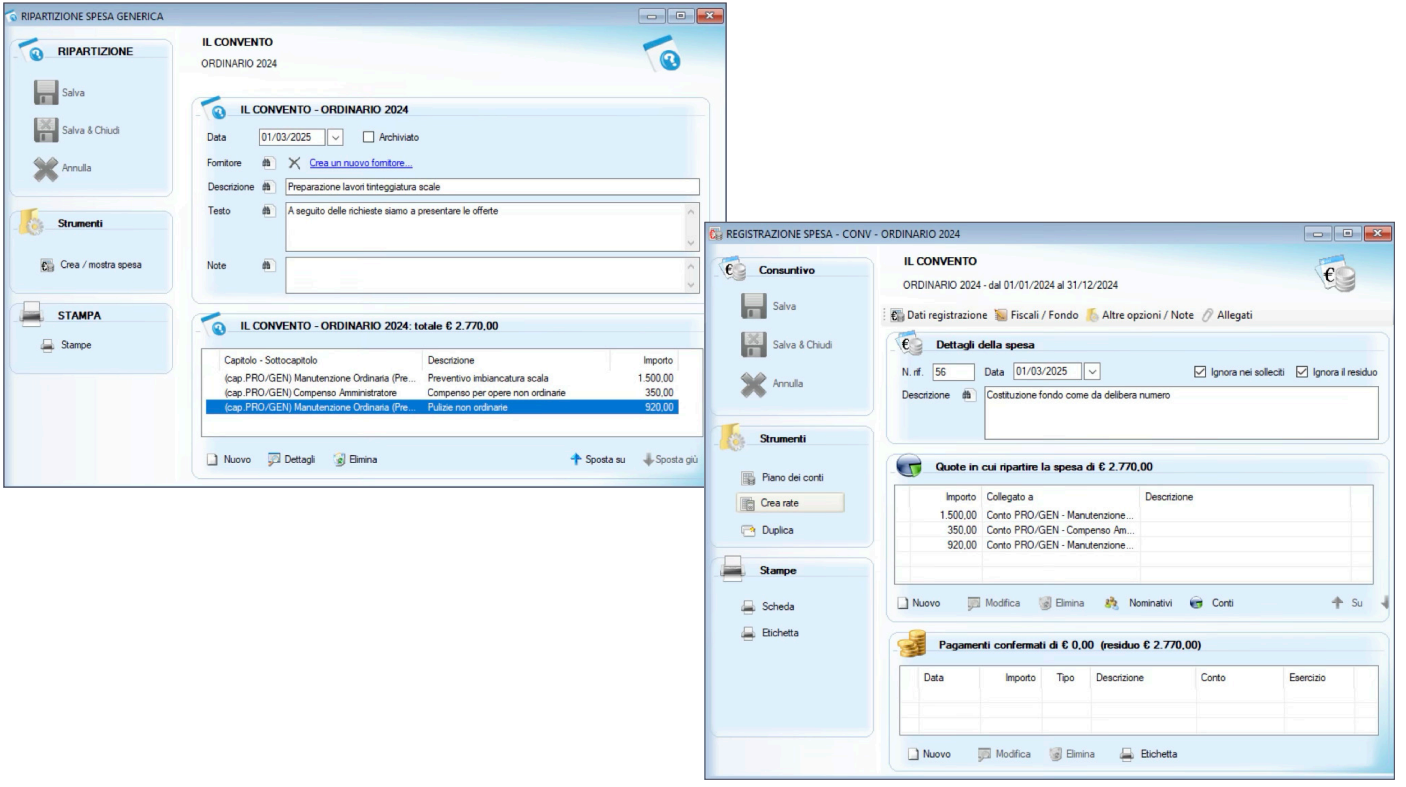
Quote da ripartire

(cap.PRO/GEN) Compenso Amministratore - Compenso per opere non ordinarie	€	350,00
(cap.PRO/GEN) Manutenzione Ordinaria (Previsione) - Preventivo imbiancatura scala	€	1.500,00
(cap.PRO/GEN) Manutenzione Ordinaria (Previsione) - Pulizie non ordinarie	€	920,00
	€	**2.770,00**

Ripartizione

Dispositivo dell'art. 1135 Codice Civile

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;


RIPARTIZIONE SPESA GENERICA
RIPARTIZIONE
Salva
Salva & Chiudi
Annulla
Strumenti
Crea / mostra spesa
STAMPA
Stampe
IL CONVENTO
ORDINARIO 2024
IL CONVENTO - ORDINARIO 2024
Data 01/03/2025
Archiviato
Fornitore
Crea un nuovo fornitore...
Descrizione Preparazione lavori tinteggiatura scale
Testo A seguito delle richieste siamo a presentare le offerte
Note
IL CONVENTO - ORDINARIO 2024: totale € 2.770,00
Capitolo - Sottocapitolo | Descrizione | Importo
(cap.PRO./GEN) Manutenzione Ordinaria (Pre... | Preventivo imbiancatura scala | 1.500,00
(cap.PRO./GEN) Compenso Amministratore | Compenso per opere non ordinarie | 350,00
(cap.PRO./GEN) Manutenzione Ordinaria (Pre... | Pulizie non ordinarie | 920,00
Nuovo
Dettagli
Elimina
Sposta su
Sposta giù
REGISTRAZIONE SPESA - CONV - ORDINARIO 2024
Consuntivo
Salva
Salva & Chiudi
Annulla
Strumenti
Piano dei conti
Crea rate
Duplica
Stampe
Scheda
Etichetta
IL CONVENTO
ORDINARIO 2024 - dal 01/01/2024 al 31/12/2024
Dati registrazione
Fiscali / Fondo
Altre opzioni / Note
Allegati
Dettagli della spesa
N. rif. 56
Data 01/03/2025
Ignora nei solleciti
Ignora il residuo
Descrizione Costituzione fondo come da delibera numero
Quote in cui ripartire la spesa di € 2.770,00
Importo | Collegato a | Descrizione
1.500,00 | Conto PRO./GEN - Manutenzione...
350,00 | Conto PRO./GEN - Compenso Am...
920,00 | Conto PRO./GEN - Manutenzione...
Nuovo
Modifica
Elimina
Nominativi
Conti
Su
Pagamenti confermati di € 0,00 (residuo € 2.770,00)
Data | Importo | Tipo | Descrizione | Conto | Esercizio
Nuovo
Modifica
Elimina
Etichetta

Hai visto GeCoMAX all'opera.

Ti abbiamo mostrato il cuore funzionante: la contabilità, gli incassi, le spese.
Un sistema concreto, automatizzato e pronto a risolvere i punti critici del tuo lavoro.

Ti abbiamo mostrato la cura per il rispetto delle normative vigenti.

Ma questa è solo una parte della gestione condominiale.
Ci sono ancora molti aspetti da esplorare, e per ciascuno potrai trovare manuali dedicati e strumenti specifici.

Nelle prossime pagine troverai una carrellata di situazioni reali, tratte dall'esperienza quotidiana: casi, funzioni, esigenze che probabilmente gestisci ogni giorno, e che GeCoMAX affronta con metodo.

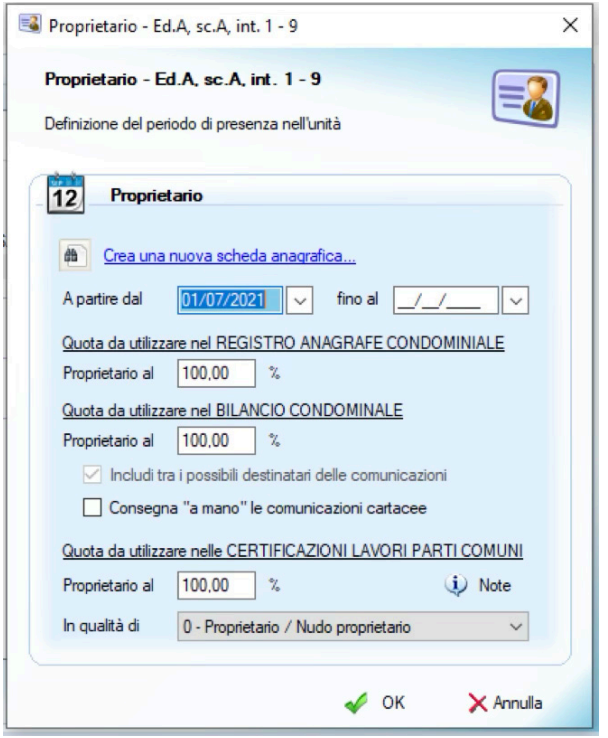
Questa è la mappa. Il dettaglio lo trovi nei nostri strumenti di approfondimento.

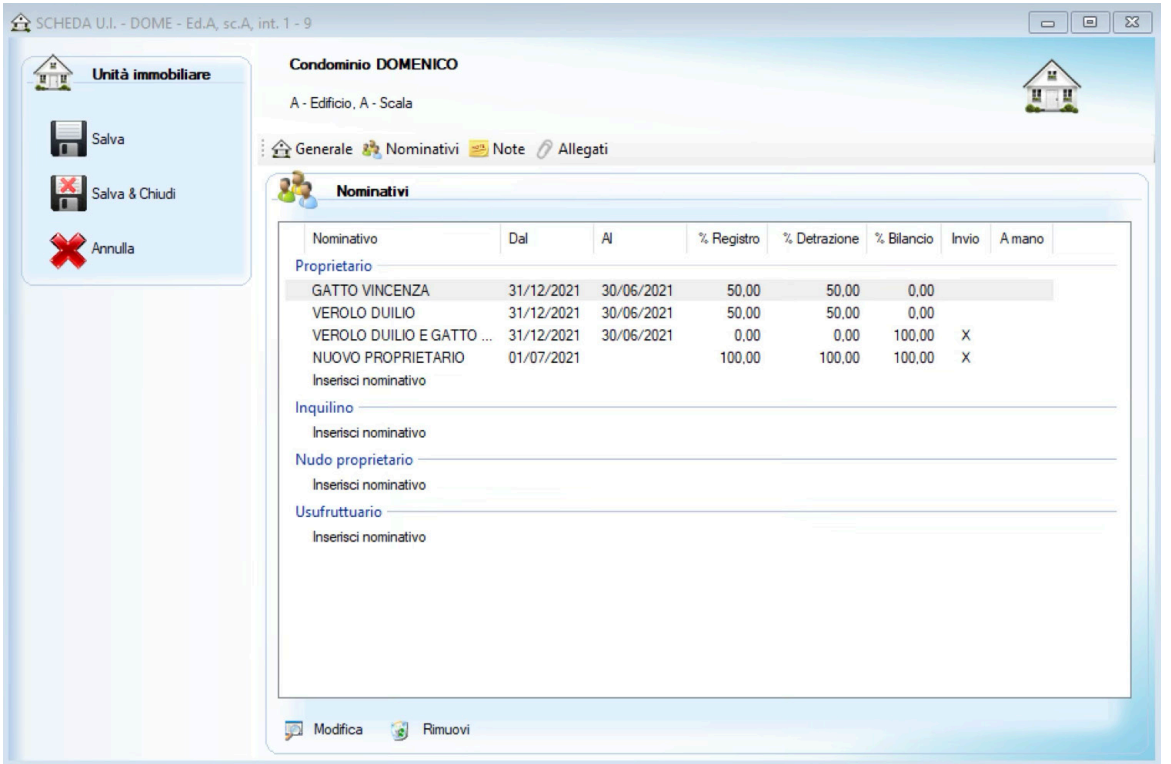
Quello che succede davvero ogni giorno
E come GeCoMAX lo affronta

Il subentro

“Un metodo chiaro. Un processo controllabile. Il subentro non fa più paura.”

- **Semplice gestione del subentro**
  Con pochi click puoi registrare un subentro in modo corretto ed efficiente. Metti una data di fine a chi ha venduto, una data di inizio a chi ha comprato.
- **Lettere di inizio e fine rapporto**
  Genera automaticamente la documentazione necessaria all’avvio o alla chiusura del rapporto. Le lettere si possono stampare, salvare, inviare e archiviare in pochi secondi.
- **Storico dei rapporti sempre disponibile**
  Accedi in qualsiasi momento alla cronologia completa dei rapporti relativi all’unità immobiliare: scopri chi vi ha abitato e in quali periodi, con tutti i dettagli.
- **Dati aggiornati e comunicazioni sempre precise**
  Ogni nuovo nominativo inserito dispone di recapiti aggiornabili, per inviare senza errori rate, convocazioni e comunicazioni. È inoltre possibile verificare in tempo reale i dati catastali, richiedendo direttamente una visura.




SCHEDA U.I. - DOME - Ed.A, sc.A, int. 1 - 9
Unità immobiliare
Salva
Salva & Chiudi
Annulla
Condominio DOMENICO
A - Edificio, A - Scala
Generale
Nominativi
Note
Allegati
Nominativi
Nominativo
Dal
Al
% Registro
% Detrazione
% Bilancio
Invio
A mano
Proprietario
GATTO VINCENZA 31/12/2021 30/06/2021 50,00 50,00 0,00
VEROLO DUILIO 31/12/2021 30/06/2021 50,00 50,00 0,00
VEROLO DUILIO E GATTO ... 31/12/2021 30/06/2021 0,00 0,00 100,00 X
NUOVO PROPRIETARIO 01/07/2021 100,00 100,00 100,00 X
Inserisci nominativo
Inquilino
Inserisci nominativo
Nudo proprietario
Inserisci nominativo
Usufruttuario
Inserisci nominativo
Modifica
Rimuovi

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o STUDIO GECO - DEMO - P.IVA 01323790459 C.F. BGNMTM80A07E514Y - Via degli Amministratori 1, Roma RM
Informativa privacy su privacy.gecomax.it - Accedere muniti di codice fiscale del condominio

mercoledì 30 giugno 2021

Spettabile
GABRIELE RONCINI

VIA PISA 13
20025 LEGNANO MI

OGGETTO: Cessazione rapporti condominiali Ed.A, sc.A, int. 3 (fino al 30/06/2021)

A seguito della decisione di lasciare l'unità immobiliare sopra indicata, trasmettiamo la situazione contabile personale dal 01/01/2021 al 30/06/2021 calcolata su base preventiva:

PREVENTIVO - ORDINARIO 2021

	TOTALE	MILL.	QUOTA
PROPRIETA' dal 01/01/2021 al 30/06/2021	4.080,50	0,00000	154,21
GENERALI dal 01/01/2021 al 30/06/2021	1.250,00	0,00000	41,12
SCALA dal 01/01/2021 al 30/06/2021	1.400,00	0,00000	17,20
ASCENSORE dal 01/01/2021 al 30/06/2021	2.650,00	0,00000	32,57
ACQUA - PREVENTIVO dal 01/01/2021 al 30/06/2021	1.400,00	0,00000	52,91
FONDO LAVORI STRAORDINARI dal 01/01/2021 al 02/01/2021	44.000,00	0,00000	3.353,16
Extra - Accantonamento fondo portoncino	0,00		228,62

PREVENTIVO + EXTRA	**€**	**3.879,79**
SALDO INIZIALE	**€**	**-910,00**
SPESE PERSONALI	**€**	**0,00**
TOTALE DA VERSARE	**€**	**2.969,79**
TOTALE VERSAMENTI	**€**	**1.315,52**
SALDO FINALE	**€**	**1.654,27**

L'importo esatto delle spese condominiali, ed il conseguente conguaglio a debito/credito, verranno comunicati dopo la chiusura della gestione "ORDINARIO 2021" e l'approvazione del relativo rendiconto.

Distinti saluti

l'Amministratore
Firma dell'Amministratore DEMO

Condominio CONDOMINIO EMILIA
c.f. 111222333 - VIA PISA 13, 20025 LEGNANO MI
c/o STUDIO GECO - DEMO - P.IVA 01323790459 C.F. BGNMTM80A07E514Y - Via degli Amministratori 1, Roma RM
Informativa privacy su privacy.gecomax.it - Accedere muniti di codice fiscale del condominio

mercoledì 30 giugno 2021

CALAMELLI GLORIA

ROMA 15
47838 RICCIONE RN

OGGETTO: Inizio rapporti condominiali Ed.A, sc.A, int. 3 (dal 01/07/2021)

A seguito dell'inizio dei rapporti condominiali per l'unità immobiliare sopra indicata, trasmettiamo la situazione contabile personale dal 01/07/2021 al 31/12/2021 calcolata su base preventiva.
L'importo esatto delle spese condominiali, ed il conseguente conguaglio a debito/credito, verranno comunicati dopo la chiusura della gestione "ORDINARIO 2021" e l'approvazione del relativo rendiconto.

PREVENTIVO - ORDINARIO 2021

	TOTALE	MILL.	QUOTA
PROPRIETA' dal 01/07/2021 al 31/12/2021	4.080,50	82,00000	156,76
GENERALI dal 01/07/2021 al 31/12/2021	1.250,00	82,00000	41,81
SCALA dal 01/07/2021 al 31/12/2021	1.400,00	34,00000	17,49
ASCENSORE dal 01/07/2021 al 31/12/2021	2.650,00	34,00000	33,11
ACQUA - PREVENTIVO dal 01/07/2021 al 31/12/2021	1.400,00	82,00000	53,78
FONDO LAVORI STRAORDINARI	44.000,00	82,00000	0,00

TOTALE PREVENTIVO	**€**	**302,95**
SALDO INIZIALE	**€**	**0,00**
SPESE PERSONALI	**€**	**0,00**
TOTALE DA VERSARE	**€**	**302,95**
TOTALE VERSAMENTI	**€**	**0,00**
SALDO FINALE	**€**	**302,95**

Distinti saluti

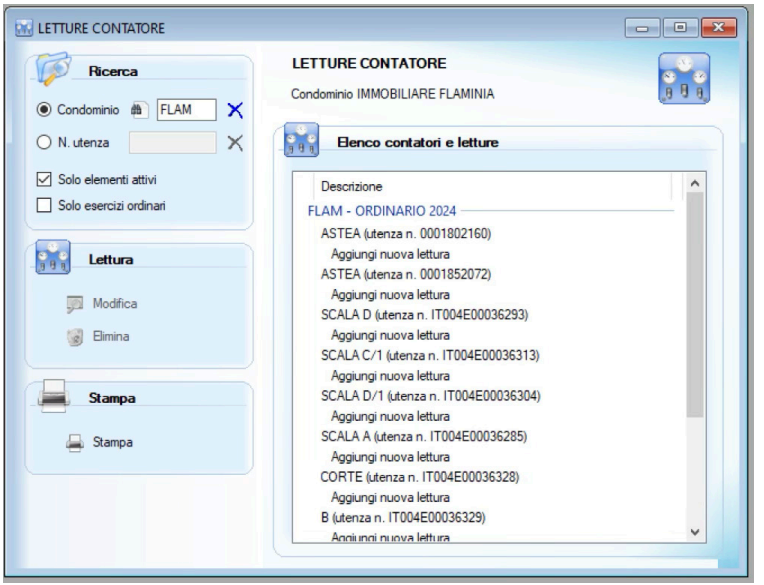
l'Amministratore
Firma dell'Amministratore DEMO

Gestione letture

L'acqua scorre. I dati fluiscono. E parlano chiaro.

Il modulo GeCoMAX ti dà il controllo completo anche sugli impianti più articolati.
Un sistema complesso diventa un flusso semplice e sotto controllo.

- **Dalla lettura dei contatori al riparto**
  Tutto fluido, tutto sotto controllo.
- **Consumi chiari, stampa dettagliata**
  Report consumi per UI, scala o edificio: precisi, ordinati, pronti per essere consegnati.
- **Riparti acqua completi e personalizzati**
  Riparto automatico con logiche configurabili per condominio, scala o unità
- **Modelli di stampa già pronti**
  Stampe pronte per l'assemblea e il rendiconto, con dettaglio e trasparenza.



Consumo

Unità immobiliare	Dal	Al	Lettura	Precedente	Consumo
Ed.A, sc.A, int. 1 - VELARDI SARA, GIUNTA ORAZIO	01/01/2024	31/12/2024	350,00000	101,00000	249,00000
Ed.A, sc.A, int. 2 - SANGALETTI BATTISTA	01/01/2024	31/12/2024	360,00000	106,00000	254,00000
Ed.A, sc.A, int. 3 - VALLA MARIANO	01/01/2024	31/12/2024	345,00000	105,00000	240,00000
Ed.A, sc.A, int. 4 - PALMERI CONSOLO PATRIZIA	01/01/2024	31/12/2024	290,00000	115,00000	175,00000
Ed.A, sc.A, int. 5 - LE.NI. IMMOBILIARE SRL in liquidazione	01/01/2024	31/12/2024	387,00000	120,00000	267,00000
Ed.A, sc.B, int. 1 - SALVO MATTEO - COSTA LETTERIA	01/01/2024	31/12/2024	391,00000	140,00000	251,00000
Ed.A, sc.B, int. 2 - TRIFILETTI GIUSEPPA, PARATORE MARIA LUISA	01/01/2024	31/12/2024	462,00000	101,00000	361,00000
Ed.A, sc.B, int. 3 - MUNAO' IGOR	01/01/2024	31/12/2024	401,00000	99,00000	302,00000

Inserimento letture

Dettaglio millesimi

Edif. / Scala	Interno	Unità immobiliare	Dal	Al	Valore	% P	% I	% N	% U
Ed.A, sc.A	1	VELARDI SARA, GIU...	01/01/2024	31/12/2024	249,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.A	2	SANGALETTI BATTI...	01/01/2024	31/12/2024	254,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.A	3	VALLA MARIANO	01/01/2024	31/12/2024	240,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.A	4	PALMERI CONSOLO...	01/01/2024	31/12/2024	175,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.A	5	LE.NI. IMMOBILIARE...	01/01/2024	31/12/2024	267,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.B	1	SALVO MATTEO - C...	01/01/2024	31/12/2024	251,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.B	2	TRIFILETTI GIUSEP...	01/01/2024	31/12/2024	361,00000	0,00	100,00	0,00	0,00
Ed.A, sc.B	3	MUNAO' IGOR	01/01/2024	31/12/2024	302,00000	0,00	100,00	0,00	0,00

Relativa tabella millesimale

Condominio GESTIONE ACQUE

c.f. 97040560837 - VIA SALVATORE QUASIMODO 16, 98049 VILLAFRANCA TIRRENA ME
c/o CONDOMINIO SICURO SRLS - P.IVA / C.F. 09718860969 - Via Mozart 1, 20020 Dairago MI
cell UFFICIO E-mail m.bignami@condominiosicuro.info Informativa privacy su privacy.gecomax.it - Accedere muniti di codice fiscale del condominio

domenica 01 dicembre 2024

RIPARTIZIONE LETTURA

	Dati lettura		Consumo Totale	Prima			Seconda			Terza			Imponibile	Totale da lettura
	Attuale	Precedente	Totale	Consumo	Coeff.	Totale	Consumo	Coeff.	Totale	Consumo	Coeff.	Totale	Importo	Importo
Edificio														
Scala														
1 - VELARDI SARA, GIUNTA ORAZIO	350,00	101,00	249,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	49,00	0,70	**34,30**	114,30	**114,30**
2 - SANGALETTI BATTISTA	360,00	150,00	210,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	10,00	0,70	**7,00**	87,00	**87,00**
3 - VALLA MARIANO	345,00	120,00	225,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	25,00	0,70	**17,50**	97,50	**97,50**
4 - PALMERI CONSOLO PATRIZIA	290,00	125,00	165,00	100,00	0,30	**30,00**	65,00	0,50	**32,50**	0,00	0,00	**0,00**	62,50	**62,50**
5 - LE.NI. IMMOBILIARE SRL in liquid	387,00	155,00	232,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	32,00	0,70	**22,40**	102,40	**102,40**
Totale Scala	1.732,00	651,00	1.081,00	500,00	0,00	**150,00**	465,00	0,00	**232,50**	116,00	0,00	**81,20**	463,70	**463,70**
Scala														
1 - SALVO MATTEO - COSTALETTER	391,00	130,00	261,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	61,00	0,70	**42,70**	122,70	**122,70**
2 - TRIFILETTI GIUSEPPA, PARATOR	462,00	166,00	296,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	96,00	0,70	**67,20**	147,20	**147,20**
3 - Mario Rossi	401,00	199,00	202,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	2,00	0,70	**1,40**	81,40	**81,40**
4 - SINDONI FRANCESCO	399,00	160,00	239,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	39,00	0,70	**27,30**	107,30	**107,30**
5 - LA ROSA DOMENICO	387,00	155,00	232,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	32,00	0,70	**22,40**	102,40	**102,40**
6 - T.I.S. SRL	409,00	202,00	207,00	100,00	0,30	**30,00**	100,00	0,50	**50,00**	7,00	0,70	**4,90**	84,90	**84,90**
Totale Scala	2.449,00	1.012,00	1.437,00	600,00	0,00	**180,00**	600,00	0,00	**300,00**	237,00	0,00	**165,90**	645,90	**645,90**
Totale Edificio	4.181,00	1.663,00	2.518,00	1.100,00	0,00	**330,00**	1.065,00	0,00	**532,50**	353,00	0,00	**247,10**	1.109,60	**1.109,60**
TOTALE														
Totale TOTALE	4.181,00	1.663,00	2.518,00	1.100,00	0,00	**330,00**	1.065,00	0,00	**532,50**	353,00	0,00	**247,10**	1.109,60	**1.109,60**

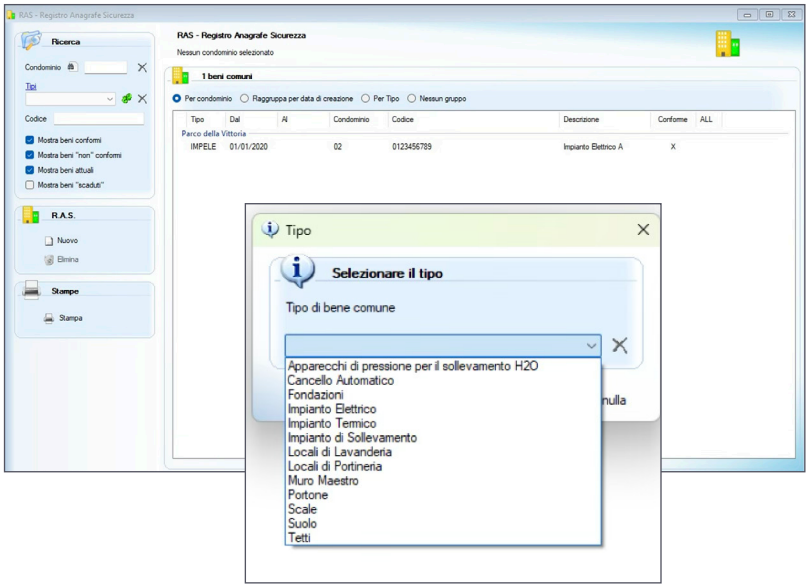
Prima (da 0 a 100): coefficiente 0,30000
Seconda (da 100,00001 a 200): coefficiente 0,50000
Terza (da 200,00001 a 9999999): coefficiente 0,70000

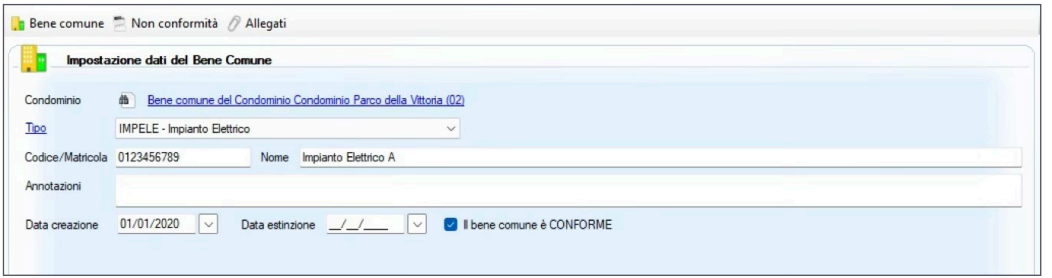
Registro Anagrafe Sicurezza

“Un obbligo normativo. Una risposta digitale, tracciabile e senza sorprese.”

Il Registro Anagrafe Sicurezza (RAS) integrato nel software è la soluzione digitale che centralizza tutte le informazioni relative alla sicurezza degli impianti e delle parti comuni del condominio, garantendo un accesso rapido e organizzato ai dati necessari per la gestione e la manutenzione.

- Archiviazione documenti di conformità degli impianti comuni (elettrici, idraulici, termici).
- Gestione completa delle certificazioni antincendio e monitoraggio delle relative scadenze.
- Controllo sicurezza impianti: scariche atmosferiche, protezione fulmini, automazioni (cancelli, porte motorizzate).
- Verifica e gestione della sicurezza sanitaria (rischio legionella negli impianti idrici).
- Monitoraggio barriere architettoniche e impianti di elevazione (ascensori, rampe, scale).
- Pianificazione interventi di manutenzione e invio automatico avvisi su scadenze.
- Consultazione immediata dei documenti da parte di amministratori e condòmini.





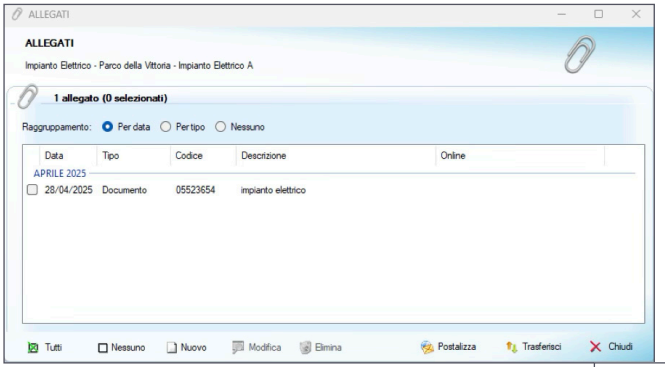
Informativa privacy disponibile sul sito www.condominiosicuro.info/privacy-online. Accedere muniti di codice fiscale del condominio.

martedì 06 maggio 2025

FASCICOLO DEL CONDOMINIO

Condominio Condominio Carducci

TIPO	CREAZIONE	CODICE	NOME	ESTINZIONE	CONFORME
IMPELE	01/01/2000	014564+63	Scala A		si
B.2.5.4	01/01/2000	15436	Scala A		si
B.2.5.7	01/01/2000	ee31522	Scala A		si
B.2.5.4	01/01/2000	52456wer	Scala B		si



Condominio Parco della Vittoria
c.f. 80326670587 - Parco della Vittoria 25, 70043 Monopoli BA
c/o BIGNAMINO DEL CONDOMINIO - VIA MOZART 1, 20036 DAIRAGO MI
Informativa privacy su privacy.gecomax.it - Accedere muniti di codice fiscale del condominio

giovedì 24 aprile 2025

BENE COMUNE

CODICE 0123456789 TIPO

DESCRIZIONE Impianto Elettrico A

NON CONFORMITA'

Rilevazione

Soluzione

Stato attuale

ALLEGATI

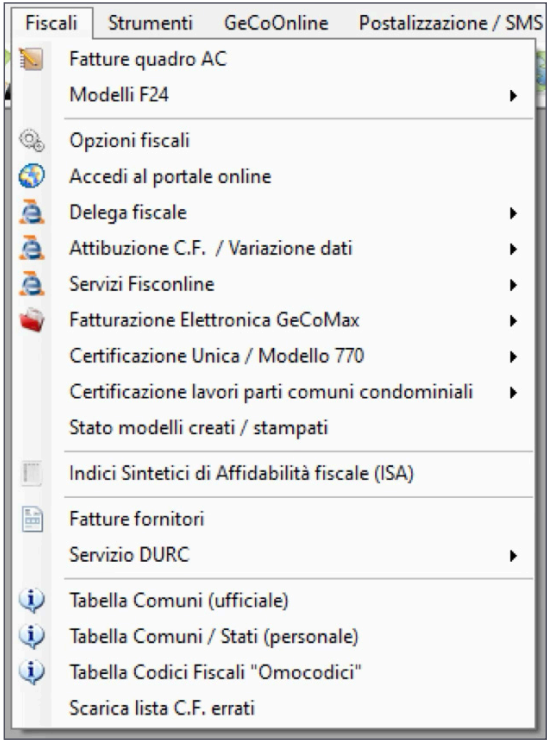
Data	Sacdenza	Tipo	Descrizione

Gestione fiscale

“La fiscalità è complessa. Qui è già tutto predisposto.”

CU, 770, CLPC, ritenute, F24 e adempimenti.
GeCoMAX ti guida, ti avvisa, e ti lascia tutto pronto da inviare.

- **Certificazioni automatiche:** CU, 770 e lavori su parti comuni compilati in automatico dai movimenti già registrati. E con i moduli la possibilità di verificarli sia con il catasto (CLPC) sia con il cassetto fiscale (CU e 770), e spedirli tramite CAF.
- **Controlli formali intelligenti:** verifica CF errati, codici omocodici, dati anagrafici incompleti, tutto già validato.
- **Fiscalità trasparente:** ogni dato è tracciabile, ogni stampa è conforme, ogni scadenza è sotto controllo.
- **F24 e versamenti:** generazione, controllo e stato di avanzamento dei modelli sempre a portata di clic.
- **Dal modello AA5/6 alla delega fiscale:** ogni pratica al suo posto, con un click. Perché anche le attività “minori” diventano grandi quando servono e non le trovi.



RITENUTE OPERATE

Condominio LA STRETTOIA

CU

Ritenute operate: € 480,43 (versata € 447,13) Minimi pagati € 215,20

Raggruppa per condominio | Raggruppa per fornitore | Nessun raggruppamento | Verifica file telematico | File telematico

Descrizione	Tipo	Compenso pagato	R.A. operata	R.A. versata
RIEPILOGO				
Certificazione Unica				
Compensi pagati / Ritenute operate				
FT n. 6 del 16/01/2024 Studio ...	Ritenuta (A)	324,30	60,00	60,00
FT n. 41 del 26/03/2024 Studi...	Ritenuta (A)	108,10	20,00	20,00
FT n. 60 del 11/04/2024 Studi...	Ritenuta (A)	216,20	40,00	40,00
FT n. 75 del 02/05/2024 Studi...	Ritenuta (A)	324,30	60,00	60,00
FT n. 119 del 24/07/2024 Stu...	Ritenuta (A)	575,09	106,40	106,40
FT n. 28 del 22/01/2024 Sere...	Ritenuta (W)	401,20	13,60	13,60
TD24 n. 00-326 del 27/03/202...	Ritenuta (W)	531,00	18,00	18,00
FT n. 2804/1 del 18/03/2024 ...	Ritenuta (W)	449,50	14,71	14,71
FT n. 2425/U del 28/08/2024 ...	Ritenuta (W)	61,95	2,10	
FT n. 374/U del 14/02/2024 A...	Ritenuta (W)	61,95	2,10	2,10
FT n. 150 del 26/06/2024 CO...	Ritenuta (W)	89,04	3,36	
FT n. 771 del 28/11/2023 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
FT n. 282 del 29/04/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
FT n. 347 del 28/05/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	
FT n. 503 del 30/07/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	
FT n. 433 del 28/06/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	
FT n. 204 del 29/03/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
FT n. 131 del 27/02/2024 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
FT n. 57 del 30/01/2024 IMPR...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
TD24 n. 7 del 13/02/2024 CA...	Ritenuta (W)	246,98	9,32	9,32
TD24 n. 15 del 27/03/2024 C...	Ritenuta (W)	33,92	1,28	1,28
FT n. 848 del 27/12/2023 IMP...	Ritenuta (W)	212,40	7,20	7,20
FT n. 355 del 19/07/2024 Chia...	Ritenuta (W)	184,08	6,24	
FT n. 517 del 07/11/2023 Chia...	Ritenuta (W)	214,76	7,28	7,28
FT n. 99 del 25/06/2024 Studi...	Ritenuta (A)	276,94	51,24	51,24
PN n. 01/2023 del 25/02/202...	Minimo (A)	215,20		
		6.226,11	*480,43*	*447,13*

RITENUTE VERSATE

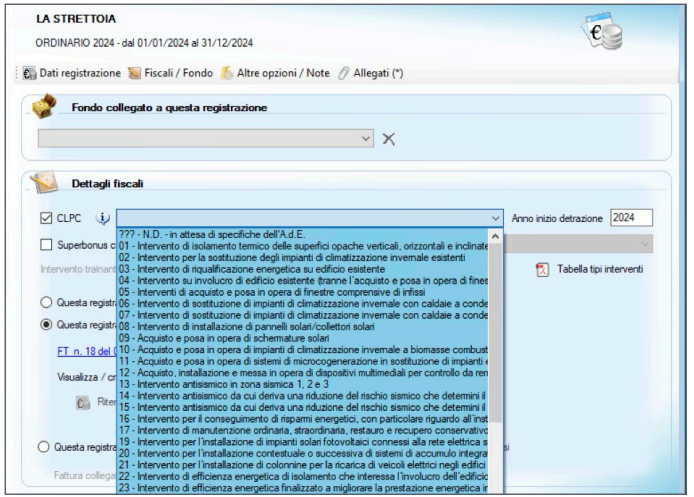
Condominio LA STRETTOIA

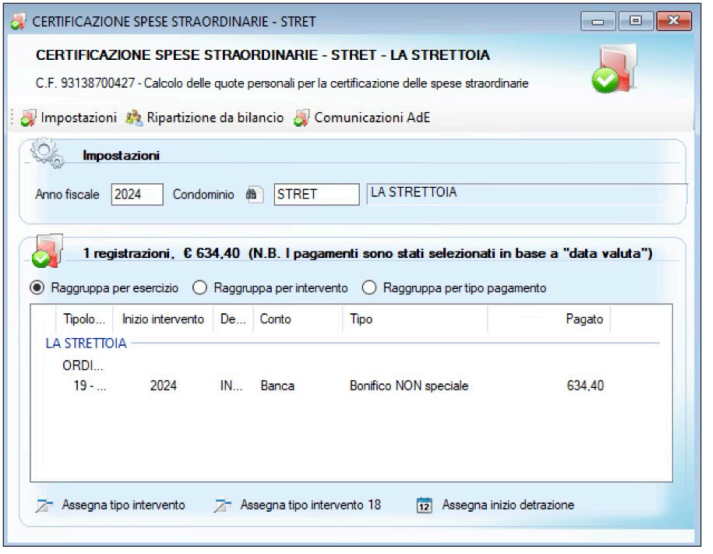
770

Importo versato: € 447,13 (di cui - Ritenute versate: € 447,13 - Interessi versati: € 0,00 - Versamenti in eccesso: € 0,00)

Raggruppamento: Per condominio | Per fornitore | Per F24 | Nessuno | Verifica file telematico | File telematico

Descrizione	Tipo	Rif. F24	Data	Versato
LA STRETTOIA C.F. 93138700427				
Modello F24 n. 916 del 16/02/2024 - IT82Z0...				
Tributo 1019 - Anno 2024 - Mese 1				
Ritenuta d'acconto su Fattura n.517 del 0...	Ritenuta (W)	916	16/02/2024	7,28
Ritenuta d'acconto su Fattura n.771 del 2...	Ritenuta (W)	916	16/02/2024	7,20
Ritenuta d'acconto su Fattura n.848 del 2...	Ritenuta (W)	916	16/02/2024	7,20
Totale Tributo 1019 - Anno 2024 - Mese 1				*21,68*
Tributo 1040 - Anno 2024 - Mese 1				
Ritenuta d'acconto su Fattura n.6 del 16/...	Ritenuta (A)	916	16/02/2024	60,00
Totale Modello F24 n. 916 del 16/02/2024 -...				81,68
Modello F24 n. 940 del 18/03/2024 - IT82Z0...				
Tributo 1020 - Anno 2024 - Mese 2				
Ritenuta d'acconto su Fattura n.28 del 22...	Ritenuta (W)	940	18/03/2024	13,60
Modello F24 n. 959 del 16/04/2024 - IT82Z0...				
Tributo 1020 - Anno 2024 - Mese 3				
Ritenuta d'acconto su Fattura differita di c...	Ritenuta (W)	959	16/04/2024	9,32
Ritenuta d'acconto su Fattura n.374/U del...	Ritenuta (W)	959	16/04/2024	2,10
Totale Tributo 1020 - Anno 2024 - Mese 3				*11,42*
Tributo 1019 - Anno 2024 - Mese 3				
Ritenuta d'acconto su Fattura n.131 del 2...	Ritenuta (W)	959	16/04/2024	7,20
Ritenuta d'acconto su Fattura n.57 del 30...	Ritenuta (W)	959	16/04/2024	7,20
Totale Tributo 1019 - Anno 2024 - Mese 3				*14,40*
Tributo 1040 - Anno 2024 - Mese 3				
Ritenuta d'acconto su Fattura n.41 del 26...	Ritenuta (A)	959	16/04/2024	20,00
Totale Modello F24 n. 959 del 16/04/2024 -...				45,82
Modello F24 n. 976 del 16/05/2024 - IT82Z0...				


LA STRETTOIA
ORDINARIO 2024 - dal 01/01/2024 al 31/12/2024
Dati registrazione
Fiscali / Fondo
Altre opzioni / Note
Allegati (*)
Fondo collegato a questa registrazione
Dettagli fiscali
CLPC
Anno inizio detrazione
2024
Superbonus c
Tabella tipi interventi
??? - N.D. - in attesa di specifiche dell'A.d.E.
01 - Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate
02 - Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti
03 - Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente
04 - Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di fines
05 - Interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
06 - Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a conde
07 - Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a conde
08 - Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari
09 - Acquisto e posa in opera di schermature solari
10 - Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combust
11 - Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti
12 - Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da ren
13 - Intervento antisismico in zona sismica 1, 2 e 3
14 - Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il
15 - Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il
16 - Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'inst
17 - Intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e recupero conservativo
19 - Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica s
20 - Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integra
21 - Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici
22 - Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio
23 - Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica ir


CERTIFICAZIONE SPESE STRAORDINARIE - STRET
CERTIFICAZIONE SPESE STRAORDINARIE - STRET - LA STRETTOIA
C.F. 93138700427 - Calcolo delle quote personali per la certificazione delle spese straordinarie
Impostazioni
Ripartizione da bilancio
Comunicazioni AdE
Impostazioni
Anno fiscale
2024
Condominio
STRET
LA STRETTOIA
1 registrazioni, € 634,40 (N.B. I pagamenti sono stati selezionati in base a "data valuta")
Raggruppa per esercizio
Raggruppa per intervento
Raggruppa per tipo pagamento
Tipolo...
Inizio intervento
De...
Conto
Tipo
Pagato
LA STRETTOIA
ORDI...
19 - ...
2024
IN...
Banca
Bonifico NON speciale
634,40
Assegna tipo intervento
Assegna tipo intervento 18
Assegna inizio detrazione

Ora è il momento di farlo pulsare davvero.

“Il cambiamento non inizia con una rivoluzione. Inizia con un clic.”

Sappiamo di averti catturato.
Ora tocca a te: compila il form che trovi qui a fianco per fissare un incontro con un nostro agente.

https://gecomax.it

Ti aiuteremo ad attivare GeCoMAX nel tuo studio e a farne il **cuore pulsante** della tua organizzazione, pronto a spingerti verso nuovi traguardi.

Hai ancora domande?
Noi abbiamo già le risposte.

“Non sei mai solo. Hai strumenti, metodo, e il tempo per imparare davvero a lavorare meglio.”

Siamo qui per supportarti in ogni fase.
Hai a disposizione tutti gli strumenti per conoscere, approfondire e ottimizzare:

- Il nostro canale YouTube, con oltre 1.000 video dimostrativi, per vedere GeCoMAX in azione, quando vuoi.
- La Collana T-MAX, con manuali operativi sempre aggiornati, per approfondire ogni funzione tecnica.
- La serie “Il Bignamino del Condominio”, per migliorare i flussi di lavoro e la gestione quotidiana del tuo studio.

Il passaggio non è un ostacolo.
È solo il primo passo.

“Cambiare è faticoso solo quando sei da solo. Noi ci siamo. Sempre.”

Se la tua preoccupazione è il trasferimento dei dati, non preoccuparti.
Siamo qui apposta per accompagnarti nel passaggio.

Con strumenti dedicati, strategie personalizzate e supporto reale,
ti aiutiamo a migrarli in modo sicuro e intelligente.

Non sei solo.
Come ti abbiamo promesso: ti accompagneremo passo dopo passo.

BIOGRAFIA AUTORE

Classe 1980, diplomato al liceo classico, si laurea in ingegneria al Politecnico di Milano. Da sempre nel mondo dell'amministrazione condominiale in quanto attività di famiglia, supera l'esame di ammissione all'associazione ANACI nel 2005. Grazie all'esperienza maturata nei settori qualità in ambito biomedicale e alimentare, in cui forma il proprio know-how per la gestione dei settori qualità, sicurezza e ottimizzazione processi, alimentato inoltre dalla collaborazione con enti di formazione. Ritorna nel mondo dell'amministrazione condominiale nel 2010 collaborando con società informatiche e di servizi, e in seguito come supporto nella riorganizzazione di studi. Al suo attivo diverse partecipazioni con le principali associazioni di categoria in qualità di docente nei corsi di formazione, con articoli su riviste di settore, interviste radiofoniche o ospitate in TV. La prima pubblicazione in una rivista risale al gennaio del 2006 con la rivista dell'albo "è Biomedicale".

BIGNAMINO DEL CONDOMINIO

Vuoi scoprire a quale livello di CMMI appartieni?

...Fai il test sul nostro sito

www.bignaminodelcondominio.it/volumi/1a/test
o scansiona il qr code

Le Serie...

Benvenuti nell'entusiasmante mondo del "Bignamino del Condominio" una serie completa dedicata all'ottimizzazione della gestione condominiale. Attraverso quattro serie distintive, esploreremo i diversi livelli di maturità secondo il modello CMMI, fornendo indicazioni pratiche e soluzioni su misura per ciascun contesto.

Serie 1: Livello CMMI 2
Da Cartaceo a Foglio di Calcolo

Nel primo capitolo, ci immergeremo nei fondamenti della professione, adattando le pratiche a uno studio con una maturità tecnologica al livello 2 del CMMI. Viaggeremo attraverso gli elementi essenziali come la contabilità e l'acquisizione del primo condominio, fornendo strumenti pratici per ottimizzare le operazioni quotidiane. Affronteremo inoltre gli aspetti legati alla manutenzione, alla convocazione non trascurando gli aspetti legati alla gestione fiscale.

... e i livelli di CMMI

Serie 2: Livello CMMI 3
Da foglio di calcolo a software di contabilità

Nella seconda serie, alzeremo il livello di maturità tecnologica al CMMI 3, esplorando le sfide e le opportunità offerte dai programmi di contabilità del settore. Approfondiremo gli aspetti legati all'architettura dei software e alle implicazioni del GDPR, fornendo consigli pratici su come selezionare e configurare il programma ideale. Di come gestire l'acquisizione di un nuovo condominio e di come affrontare i vari aspetti della professione.

Serie 3: Livello CMMI 4
Da software di contabilità a software Gestionale

Nella terza serie, ci avvicineremo al prestigioso livello di maturità CMMI 4. Esploreremo la gestione di uno studio che affronta il rischio di burnout e vuol comprendere i flussi informativi che lo governano. Metteremo a disposizione un cronoprogramma dettagliato, un piano di azione progettato per gestire con successo 52 condomini con un part-time di 20 ore, ottimizzando costi ed esperienza condominiale.

Serie 4: Livello CMMI 5
Condominio GO!

Nella quarta serie, raggiungeremo l'apice con il livello CMMI 5 dedicato alla condomotica. Benvenuti nel "Condominio GO!" dove esploreremo soluzioni avanzate per ottimizzare l'efficienza operativa attraverso la tecnologia. Una guida pratica che accompagna ogni professionista nella ricerca della soluzione più adatta, vincendo la resilienza e migliorando continuamente.

BIGNAMINO del CONDOMINIO

In questo viaggio, riconosciamo che non esiste una procedura perfetta a prescindere, ma procedure ottimali per ogni livello di maturità. I “Bignamini del Condominio” vogliono essere la tua guida, offrendoti strumenti per adattare e migliorare, seguendo le linee guida del Codice Civile e del GDPR. Siamo qui per aiutarti a crescere, migliorare e affrontare con successo le sfide quotidiane della gestione condominiale.

www.bignaminodelcondominio.it

Scopri i nostri podcast

Spotify

Contatti ANAPI

Sede Nazionale

ANAPI
Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti
d'Immobili

Via Giorgio La Pira, 20
70124 Bari

- Telefono: 080 522 84 55
- Email: info@anapi.it
- Sito web: www.anapi.net

www.**gecomax**.it

T-MAX LAB
gruppo DYLOG