

GARA: AMMINISTRATORE PER UN EDIFICIO NUOVO

Emessa dal costruttore prima della consegna. Prima di inviarla, falla leggere a un avvocato.

Progetto e indirizzo:

Costruttore:

Numero di unità immobiliari:

Data prevista di consegna:

Referente per domande e offerte:

Scadenza per le offerte:

Data di emissione:

Principi di questa gara

1. L'amministratore lavora per il condominio. Viene scelto affinché i condòmini lo confermino, non perché venga sostituito alla loro prima assemblea.
2. La durata del contratto e il diritto dei condòmini di scioglierlo restano entro i limiti consentiti dalla legge, e gli offerenti devono accettare queste condizioni.
3. Ogni compenso è dettagliato e può essere mostrato agli acquirenti prima che firmino.
4. L'amministratore prende in consegna le parti comuni e i documenti tecnici con un verbale firmato, e tiene l'elenco dei difetti aperti con le relative scadenze.
5. L'offerente dichiara ogni legame con il costruttore e con chi decide per conto dei condòmini.

Come presentare l'offerta

1. Rispondete a ogni domanda. Scrivete «non offerto» invece di lasciare una riga vuota.
2. Inviare l'offerta al referente indicato sopra entro la scadenza.
3. Allegate un contratto tipo, il certificato della vostra assicurazione e la licenza o l'attestato che vi riguarda.
4. Le offerte sono valutate in base ai criteri e ai pesi indicati sotto, dando il peso più alto all'indipendenza dal costruttore.
5. Il costruttore mantiene riservate tutte le offerte e presenta la rosa dei finalisti alla prima assemblea dei condòmini.

La consegna e la decisione dei condòmini

1. Accettate che i condòmini possano rivedere il contratto quando assumono il controllo, nei limiti consentiti dalla legge del paese.
2. Collaborerete alla consegna: il passaggio al condominio di registri, fondi, contratti e garanzie.
3. Indicate ogni licenza o iscrizione che la legge del paese richiede a voi e all'amministratore che assegnerete all'edificio.

Indipendenza (25 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Dichiarate per iscritto ogni legame di proprietà, finanziario o familiare con il costruttore, con chi vende le unità o con chi decide per conto dei condòmini?		
La durata del contratto rientra in quanto consentito dalla legge, e i condòmini possono recedere con preavviso senza penale?		
Dichiarerete quando affidate lavori a società di vostra proprietà o del costruttore?		

Titoli e conformità (10 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Voi e la persona che amministrerà il nostro edificio disponete della licenza o dell'abilitazione richiesta nel nostro paese (se ce n'è una), e ce ne mostrerete gli estremi?		
Avete una polizza di responsabilità civile professionale e una polizza fidelity (contro i reati patrimoniali), e ci mostrerete i relativi certificati?		
Aderite a un'associazione professionale con un codice di condotta che i condòmini possono leggere?		

Gestione del denaro (20 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Il denaro del nostro edificio sarà tenuto su un conto separato intestato al condominio, mai mescolato con i vostri fondi?		
I condòmini potranno vedere online, in qualsiasi momento, l'estratto conto bancario e chi deve cosa? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		
Darete ai condòmini ogni mese un rendiconto di entrate e uscite, entro un numero fisso di giorni?		
I conti saranno verificati una volta l'anno da qualcuno indipendente da voi?		

Rendicontazione e decisioni (10 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Consegnerete in tempo il preventivo annuale e il rendiconto di fine anno, in una forma che un condòmino sappia leggere?		
Conserverete un archivio completo di verbali e delibere a cui ogni condòmino può accedere?		
Documenti, verbali e contratti saranno conservati in un portale per i condòmini e il consiglio di condominio, invece che come allegati alle e-mail? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		
Prevedete il voto online o la partecipazione a distanza alle assemblee, dove la legge lo consente? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		

Servizio e tempi di risposta (10 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Assegnerete al nostro edificio una persona indicata per nome, e quanti edifici o unità segue quella persona?		
Avete una persona di riserva e un canale attivo fuori dall'orario di lavoro per rotture delle tubature, ascensori fermi e interruzioni di corrente?		
Le richieste saranno registrate con un numero di riferimento e il residente potrà vederne lo stato? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		
Comunicherete ogni mese al consiglio i tempi di risposta e di risoluzione?		

Preparazione alla consegna (15 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Prenderete in consegna parti comuni, chiavi e documenti tecnici dal costruttore o dal precedente amministratore con un verbale di consegna firmato?		
Seguirete difetti e richieste di garanzia con scadenze, sollecitandole presso l'impresa che ha costruito?		

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Raccoglierete e conserverete i disegni as built e il fascicolo tecnico del nostro edificio?		
I condòmini potranno vedere l'elenco dei difetti e il relativo stato di avanzamento? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		

Trasparenza dei prezzi (5 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Il vostro compenso è dettagliato, con scritto ciò che è incluso?		
Gli extra e l'eventuale percentuale applicata sui lavori straordinari sono indicati in anticipo, senza maggiorazioni discrezionali?		
L'aumento annuale è legato a un indice o a un tetto dichiarato, e ci mostrerete il carico di lavoro reale dell'anno scorso, così da confrontare le offerte a parità di condizioni?		

Prove (5 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
Potete fornire referenze di edifici di dimensioni ed età simili e dire da quanti anni operate?		
Ci mostrerete una dimostrazione dal vivo di ciò che vedono davvero condòmini e residenti? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		
Sapete quanti condòmini usano davvero il pagamento online e l'app, e ce lo direte? (digitale, facoltativa, peso dimezzato)		

Compensi

Voce	Importo	Note
Compenso mensile di amministrazione		
Contabilità e rendiconto annuale		
Consegna e avviamento prima dell'ingresso dei condòmini		
Servizi extra (tariffa oraria)		

Voce	Importo	Note
Percentuale applicata sui lavori straordinari		
Aumento annuale e indice di riferimento		
Importo dovuto se il contratto termina in anticipo		

Come saranno valutate le offerte

1. Indipendenza: 25 %
2. Titoli e conformità: 10 %
3. Gestione del denaro: 20 %
4. Rendicontazione e decisioni: 10 %
5. Servizio e tempi di risposta: 10 %
6. Preparazione alla consegna: 15 %
7. Trasparenza dei prezzi: 5 %
8. Prove: 5 %

Dichiarazione di indipendenza

- ☐ L'offerente non ha alcun legame di proprietà, finanziario o familiare con il costruttore, con chi vende le unità o con chi decide per conto dei condòmini, salvo quelli elencati qui sotto.
- ☐ L'offerente comunicherà per iscritto ogni impresa a cui affida lavori e nella quale esso stesso o il costruttore abbia un interesse.
- ☐ Legami da dichiarare (scrivere «nessuno» se non ce ne sono):

Referenze

Edificio o cliente	Unità e anni di gestione	Contatto
1		
2		
3		

Per il costruttore (nome, ruolo, data)

Per l'offerente (nome, ruolo, data)

Firma

Firma

Questo modello contiene informazioni generali, non consulenza legale. Non descrive la legge di alcun paese. Prima di inviarlo, fallo controllare da un avvocato rispetto al tuo progetto.