

RICHIESTA DI OFFERTA: AMMINISTRATORE PER IL NOSTRO EDIFICIO

Inviata dai condòmini o dal consiglio. Prima di spedirla, falla leggere a un avvocato o a un notaio.

Condominio ed edificio:

Indirizzo:

Numero di unità immobiliari:

Amministratore attuale (se c'è):

Referente per domande e offerte:

Scadenza per le offerte:

Data di emissione:

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. Le offerte in ritardo potrebbero non essere prese in considerazione.
3. Allegate un contratto tipo, i certificati delle vostre polizze assicurative e la licenza o l'attestazione richiesta per la vostra attività.
4. Confrontiamo le offerte in base ai criteri e ai pesi indicati sotto. Il prezzo più basso, da solo, non determina la scelta.
5. Raccogliamo almeno tre offerte e le condividiamo solo con chi decide per conto dei condòmini.

Condizioni contrattuali che vi chiediamo di indicare

1. La durata del contratto, il preavviso per ciascuna parte e ogni compenso o condizione per la cessazione anticipata.
2. Quali obblighi la legge del paese pone all'amministratore, quali di essi svolgete per noi e come ci dimostrerete di farlo.
3. Che cosa consegnerete a un amministratore successivo alla fine del contratto, in quale forma ed entro quanto tempo.

Titoli e conformità (15 %)

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?		

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
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 (15 %)

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 (15 %)

Domanda	Risposta dell'offerente	Punteggio (condòmini)
---------	-------------------------	-----------------------

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 (10 %)

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?		
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)		

Indipendenza (10 %)

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?		

Trasparenza dei prezzi (10 %)

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		
Servizi extra (tariffa oraria)		
Percentuale applicata sui lavori straordinari		
Avvio e subentro al precedente amministratore		
Aumento annuale e indice di riferimento		
Importo dovuto se il contratto termina in anticipo		

Come saranno valutate le offerte

1. Titoli e conformità: 15 %
2. Gestione del denaro: 20 %
3. Rendicontazione e decisioni: 15 %
4. Servizio e tempi di risposta: 15 %
5. Preparazione alla consegna: 10 %
6. Indipendenza: 10 %
7. Trasparenza dei prezzi: 10 %
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 i condòmini (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 o da un notaio rispetto ai documenti che regolano il tuo condominio.