

QUESTIONARIO DI VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Compilato a cura di (nome e cognome) _____

del Condominio (nome e indirizzo) _____

Vorrei essere contattato, senza alcun impegno da parte mia, ai seguenti recapiti (telefono / email):

~ ~ ~

Domanda	Risposta	
	Colonna A	Colonna B

scegliere la risposta con una **X** e saltare quelle non conosciute

ONORARIO

Al momento della nomina l'amministratore ha richiesto un onorario forfettario annuale, senza compensi aggiuntivi, ad esempio per le assemblee straordinarie?	SI __	NO __
Cura la gestione di lavori straordinari senza richiedere un compenso aggiuntivo?	SI __	NO __
Nel caso di richiesta di compenso aggiuntivo, ha sempre sottoposto la richiesta preventivamente in assemblea?	SI __	NO __

COMPORAMENTO PERSONALE

L'amministratore è sempre cordiale, gentile ed educato con tutti i condomini?	SI __	NO __
Rispetta le opinioni di tutti ed è aperto al dialogo e non cerca sempre di imporre la propria volontà od opinione?	SI __	NO __
Evita di lamentarsi se qualcuno gli telefona in orari di pranzo o di sabato e domenica?	SI __	NO __
Effettua regolarmente sondaggi presso i condomini per sapere se tutto procede bene nel condominio (ad esempio ascolta se ci sono lamenti sulla ditta che effettua le pulizie, o se le lampadine non sono cambiate tempestivamente)?	SI __	NO __
Cura tempestivamente le necessarie riparazioni (es. il citofono, gli impianti,...) e si assicura della completa risoluzione dei problemi?	SI __	NO __
E' capace di fare da mediatore nelle controversie tra condomini?	SI __	NO __

ASSEMBLEE, CONVOCAZIONI E VERBALI

L'amministratore convoca le assemblee regolarmente e sollecitamente al bisogno?	SI __	NO __
Elenca con precisione gli argomenti all'ordine del giorno?	SI __	NO __
Si accerta che tutti i condomini abbiano ricevuto la convocazione?	SI __	NO __
Aggiunge sempre gli argomenti eventualmente richiesti dai condomini?	SI __	NO __
Cura la pulizia della sala assemblee (incaricando specificatamente la ditta delle pulizie) uno o due giorni prima di ogni assemblea?	SI __	NO __

QUESTIONARIO DI VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Dopo una sua esposizione di ciascun argomento all'o.d.g., lascia l'assemblea libera di discutere senza intromissioni non richieste?	SI __	NO __
Dato che è tenuto alla conoscenza delle leggi e dei regolamenti, dà gli opportuni suggerimenti al Presidente e al segretario per la loro corretta redazione, in modo che nessuna possa impugnare una delibera per meri vizi di forma?	SI __	NO __
Cura il recapito dei verbali con sollecitudine a tutti i condomini?	SI __	NO __
Effettua una trascrizione a macchina o computer del verbale in modo da renderlo più intellegibile dichiarandola conforme all'originale, prima del suo recapito?	SI __	NO __

PREVENTIVO

I preventivi sono stati presentati con sufficiente suddivisione delle causali di spesa (es.: cancelleria, compenso amministr., assicurazioni, pulizie,...)?	SI __	NO __
I preventivi sono stati presentati in tempo almeno per stabilire l'importo delle rate successive alla prima?	SI __	NO __

CONSUNTIVO

Presenta sempre i consuntivi annuali entro 3-4 mesi da fine gestione?	SI __	NO __
Consente ai condomini di visionare i documenti contabili senza creare delle difficoltà?	SI __	NO __
I consuntivi sono redatti con il criterio di competenza?	SI __	NO __
Le spese riportate nei consuntivi sono raggruppate secondo le suddivisioni riportate nei relativi preventivi, in modo da permettere un giusto raffronto?	SI __	NO __
Nelle tabelle di riparto delle spese, ci sono le colonne indicanti per ciascun condomino le quote versate e le quote ancora da versare?	SI __	NO __
Sono state presentate tabelle indicanti per ciascun condomino come è stato effettuato il riparto delle spese dell'acqua?	SI __	NO __
La tabella della situazione patrimoniale riporta il contenuto della cassa, l'elenco	SI __	NO __
delle entrate previste da attribuire alla gestione in oggetto, tra le attività, e i debiti verso i condomini e i fornitori, il fondo cassa e le anticipazioni dell'amministratore, tra le passività?	SI __	NO __

GESTIONE RISCALDAMENTO

Sono stati presentati i consuntivi e i preventivi almeno prima della successiva stagione invernale?	SI __	NO __
Sono state indette sempre le assemblee preliminari per decidere gli orari di accensione della caldaia?	SI __	NO __

LAVORI STRAORDINARI

L'amministratore si è occupato di ricercare preventivi?	SI __	NO __
Controlla frequentemente l'andamento dei lavori, facendo sopralluoghi e magari interrogando a campione alcuni condomini, per accertarsi di eventuali problemi?	SI __	NO __
Mantiene i contatti con il direttore dei lavori e l'eventuale responsabile per la sicurezza?	SI __	NO __

QUESTIONARIO DI VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ha provveduto in tempo alla regolarizzazione della DIA e della comunicazione all'ufficio delle entrate per la detrazione del 36% ai fini IRPEF?	SI __	NO __
Ha provveduto a fornire ai condomini la documentazione per gli sgravi fiscali, in tempo per la loro presentazione?	SI __	NO __
Ha contrattato nel corso dei lavori per ottenere dalla ditta alcune prestazioni supplementari di piccola entità senza un supplemento di spesa?	SI __	NO __
Informa regolarmente i condomini sull'andamento dei lavori e sulle variazioni della data prevista del loro termine, magari affiggendo comunicati in bacheca?	SI __	NO __
Nella presentazione del consuntivo a fine lavori, ha indicato le colonne in cui risulta per ciascun condomino quanto è stato versato e quanto resta da pagare?	SI __	NO __

RISCOSSIONE CONTRIBUTI

L'amministratore emette le bollette di pagamento regolarmente?	SI __	NO __
Per coloro che lo desiderano, passa a riscuotere le bollette nel condominio?	SI __	NO __
Provvede ai solleciti di pagamento per via telefonica prima di inviare le raccomandate?	SI __	NO __
Invia almeno una raccomandata di richiesta pagamento, prima di incaricare un avvocato?	SI __	NO __
Incarica l'avvocato di mediare prima di emettere un decreto ingiuntivo?	SI __	NO __
Concede dilazioni ai condomini che pur morosi, danno una giustificazione ritenuta valida e che promettono di saldare il debito in tempi stabiliti di comune accordo?	SI __	NO __
Fa un rapporto sull'andamento dei pagamenti almeno una volta l'anno in occasione della presentazione dei consuntivi?	SI __	NO __

~ ~ ~

Dopo aver dato tutte le risposte (saltare pure quelle non conosciute) fare il totale dei SI e dei NO.	Totale SI _____	Totale NO _____
--	---------------------------	---------------------------

Risposta

- 1) **Se il totale dei SI è nettamente superiore ai NO**, l'amministratore è valido. Un cambiamento non è strettamente necessario;
- 2) **Se il numero dei SI è comparabile con il numero dei NO**, l'amministratore è in una fascia intermedia; se i SI sono superiori conviene comunque continuare il rapporto; se i NO sono superiori cominciate ad indagare sui possibili sostituti;
- 3) **Se i NO sono nettamente superiori ai SI**, non perdetevi tempo: cambiatelo appena possibile.

Nota bene: tutto questo vale naturalmente se l'amministratore comunque è onesto.

Se non lo fosse, il questionario sarebbe superfluo.

_____, li _____

In fede _____