

SERVIZI DI PROJECT MANAGEMENT E DIREZIONE LAVORI

Committenza

denominazione _____

con sede in _____

in _____

P.IVA _____

mail _____

INDICE

1. Dati di progetto
2. Servizi per l'organizzazione e la gestione generale del progetto
3. Gestione del progetto
4. Sviluppo del progetto
5. Elenco interventi realizzati e integralmente gestiti
6. Indicazione del Team di lavoro
7. Offerta economica

1. DATI DI PROGETTO

La presente fa seguito all'invito a presentare la nostra offerta per servizi di Gestione del Progetto in relazione alla realizzazione di _____ in _____ denominata _____ avente le seguenti caratteristiche:

Stato attuale

Area in proprietà soggetti proponenti	mq. _____
Area in proprietà pubbliche	mq. _____
Su aree private	mc. _____
Su aree pubbliche	mc. _____
Totale	mc. _____

Progetto urbanistico

In area in proprietà soggetti proponenti	mc. _____
In area pubblica	mc. _____
Totale	mc. _____
Superfici agibili private residenziali	mq. _____
Superfici agibili private commerciali	mq. _____
Superfici agibili distretto VVF	mq. _____
Superfici agibili CRI	mq. _____
Superfici agibili piscina	mq. _____
Totale private	mq. _____
Totale pubbliche	mq. _____

2. SERVIZI PER L'ORGANIZZAZIONE E LA GESTIONE GENERALE DEL PROGETTO

I servizi offerti per l'Organizzazione e Gestione generale del Progetto può essere sinteticamente rappresentata dalle seguenti attività.

A) Accertamento ed identificazione proprietà mediante il reperimento di:

- 1) documenti catastali
- 2) rogiti di provenienza
- 3) relazione notarile
- 4) trasferimento proprietà

B) Verifica, impostazione e gestione progetto :

- 1) sessioni con cliente
- 2) controllo e verifica progetto commerciale
- 3) controllo e verifica progetto residenziale
- 4) redazione capitolati dei lavori tecnici e commerciali di vendita
- 5) redazione computo metrico con proiezione estimativa
- 6) ricerca fornitori – edili- impiantistici – opere e forniture di finitura
- 7) contratti con i fornitori
- 8) redazione crono-programma dei lavori
- 9) controllo esecuzione lavori
- 10) controllo contabilità delle opere
- 11) redazione e controllo dei flussi di cassa
- 12) controllo scelte tecniche impiantistiche dei professionisti
- 13) emissioni pagamenti
- 14) consegna lavori e redazioni verbali

C) Verifica, impostazione e gestione clienti

- 1) assistenza alla commercializzazione mediante informazione tecnica
- 2) Redazione listino delle unità
- 3) assistenza tecnica alla stipula del preliminare di compravendita
- 4) assistenza tecnica alla consegna degli immobili
- 5) assistenza tecnica al trasferimento della proprietà
- 6) redazione Regolamento di Condominio

D) Gestione rapporti con Enti erogatori dei servizi di:

- 1) acqua potabile
- 2) energia elettrica
- 3) gas
- 4) telefonia e comunicazione

5) allaccio impianto fognario

6) raccolta rifiuti

E) Collazione e archivio documenti:

1) contabilità lavori

2) trasferimento immobili e archiviazione preliminari

3) contratti utenze

4) contratti operazioni finanziarie

5) progetto di riparto in lotti dei finanziamenti

6) estinzioni anticipate finanziamenti

7) assensi alle cancellazioni ipotecarie

8) relazioni notarili

F) Assicurazioni

1) ricerca compagnie

2) definizione prodotto assicurativo

3) polizza rateizzazione oneri di urbanizzazione

4) polizza fideiussione acconti dei clienti

4) polizza incendio finanziamento

5) polizza CAR - polizza Decennale Postuma

6) polizza globale fabbricati

G) Reperimento risorse finanziarie

1) ricerca istituti bancari

2) impostazione finanziamento

3) stipulazione contratto di finanziamento

4) estinzione finanziamento

H) Affidamento incarichi, coordinamento e controllo professionisti:

1) commercialista

2) notai

3) ingegneri

4) architetti

5) geometri

6) avvocati

7) consulenti commerciali

8) agenti immobiliari

3. GESTIONE DEL PROGETTO

- Valuteremo lo studio della fattibilità dell'investimento in tutte le sue fasi: dall'individuazione delle opportunità, definizione del concept preliminare e relativo business plan, fino all'attività di negoziazione, closing e definizione del finanziamento per l'acquisizione. (Punto in parte già eseguito dal cliente)
- Saranno individuate delle linee guida di sviluppo dell'operazione immobiliare e coordinamento delle varie fasi al fine di massimizzare il ritorno economico e finanziario del progetto nelle singole operazioni. Attività che prevede anche la fase di valutazione di progetto, la verifica della fattibilità tecnica ed economica-finanziaria, la gestione del processo di finanziamento, l'integrazione dell'iter urbanistico con il supporto di tutte le figure del team di sviluppo. Coordinamento e supervisione della attività di vendita e marketing
- Il progetto sarà gestito e coordinato nelle varie fasi del progetto: dalla revisione della progettazione all'esecuzione dei lavori, con coordinamento delle attività dei professionisti e dei collaboratori esterni, consulenza nei rapporti con le P.A. e dell'iter urbanistico ed autorizzativo del progetto per le parti ancora in attesa di definizione. Analisi dei costi di realizzazione, gestione dei rapporti con le imprese costruttrici ed i fornitori per le gare d'appalto, definizione del contratto e realizzazione dell'opera.

4. SVILUPPO DEL PROGETTO

- Forniremo un supporto tecnico completo, svolgendo le funzioni relative alla proprietà, il catasto, la gestione dei rapporti assicurativi, rapporti con gli enti erogatori, l'archiviazione e la gestione di tutta la documentazione, l'assistenza ai rogiti notarili e la redazione del regolamento di condominio fino alla chiusura della Convenzione.
- sarà svolto il controllo e la revisione di tutte le unità immobiliari, con particolare attenzione alla redazione strategica del listino, per un miglior raggiungimento del rapporto prezzo/superficie/piano. Questo con l'obiettivo di raggiungere il massimo ricavo di vendita e gestire le vendite sempre con la massima attenzione al flusso di cassa richiesto dagli istituti di credito e dal cliente.
- Il controllo dei professionisti sia strutturali sia impiantisti porterà il cliente a conoscenza di tutte le scelte tecniche proposte in ogni fase della costruzione, con il vantaggio di poter valutare i pro e i contro prima di ogni decisione.
- La preventivazione dei lavori e il relativo capitolato dei lavori e di vendita sarà gestito in stretto contatto con il cliente, il nostro tipo di operare sarà soprattutto di suddividere la commessa per blocchi di forniture specifiche e identificabili in modo determinato. Nel dettaglio saranno ricercate anche con indicazioni del committente tre/quattro aziende primarie per ogni tipo di lavoro. La prima scrematura sarà basata sulla solidità patrimoniale dell'azienda, della sua storia e affidabilità con un'indagine, attraverso i professionisti, dei lavori eseguiti. Queste ultime forniranno i preventivi, metodi di pagamento, valutazioni tecniche, in base a questi elementi si svilupperà la trattativa e si sceglierà assieme al cliente l'impresa migliore.
- L'impresa edile sarà capo commessa e tutte le altre imprese e fornitori saranno attraverso la nostra regia, dipendenti a questa.

- Attraverso questo metodo di operare il cliente avrà il controllo diretto di tutte le forniture, questo porterà a due grandi vantaggi. Il primo di carattere economico, deriva dal risparmio sui ricarichi d'impresa (si ipotizza il 20/25% di circa 10mln di euro), il secondo determinerà a parità di costo una maggior qualità dei materiali di capitolato. In questi difficili momenti economici determinerà si otterrà una maggiore qualità dell'intero prodotto e quindi una maggiore possibilità di vendita. Oggi nella vendite rispetto a prima la clientela è molto più preparata e sofisticata.
- Si avrà con il cliente il controllo della gestione finanziaria di tutta l'operazione e sarà nostro compito autorizzare i pagamenti di concerto con la DL. Inoltre la nostra capacità gestionale porterà ad ulteriori altri vantaggi in tutti quei casi in cui vi siano da definire forniture; ad esempio gli extra clienti.
- Il controllo dei lavori e la verifica e stesura della contabilità saranno eseguiti in modo dettagliato e capillare con valutazione critica preventiva di eventuali extra lavori.

La nostra offerta tecnica ed economica per i servizi di Gestione del Progetto e supervisione alla Direzione Lavori è divisa in cinque fasi:

- Fase 1 – Supervisione del progetto e delle specifiche tecniche
- Fase 2 – Gestione della fase di Gara e di selezione dell'impresa e dei fornitori
- Fase 3 – Gestione della fase di costruzione
- Fase 4 – Organizzazione della fase di gestione del cliente
- Fase 5 – Chiusura e collaudi finali

Un team di oltre 10 professionisti appassionati e capaci opera con competenza in diverse regioni italiane perseguendo l'obiettivo di diventare il modello di riferimento nel settore

5. ELENCO DI ALCUNI DEGLI INTERVENTI REALIZZATI E INTEGRALMENTE GESTITI

Partecipazione in società in qualità di soci di capitale e partecipanti attivamente agli scopi sociali

RICCARDI FRANCO nato a Alessandria il 13/01/1959 codice fiscale RCC FNC 59A13 A182

Geometra – Libero Professionista

PAMPIRIO ALESSANDRO nato a Alessandria il 25/03/1959 codice fiscale PMP LSN 59C25 A182F

Geometra - Imprenditore

Denominazione: Fabbrica Luigi Boveri Srl con sede in Alessandria

In Alessandria via Lumelli n. 13

Intervento edilizio residenziale di recupero nel centro storico di una ex fabbrica di letti in ferro, denominata "Fabbrica Luigi Boveri" diretto alla vendita di unità immobiliari residenziali e uffici a terzi.-

Periodo di realizzazione dal 1992 al 1994

Volume d'affari € 2.500.000,00

Denominazione: Castello di Pavone Srl con sede in Pietramarazzi (AL)

in Pietramarazzi via del Castello n. 1

