

## Scheda informativa

# L'amministratore

La convivenza pacifica della comunione dipende in larga misura dal lavoro dell'amministratore, dell'amministratrice. I litigi sono spesso causati dal fatto che le questioni finanziarie e concrete non vengono affrontate per tempo o in maniera competente. Vale dunque la pena scegliere con attenzione l'amministratore. La legge gli dedica quattro articoli (dall'art. 712q all'art. 712t CC).

L'amministratore è nominato dalla comunione. Salvo diversamente previsto dal regolamento, è necessaria una decisione a maggioranza dei proprietari presenti all'assemblea. L'amministratore e la comunione stipulano un contratto di amministrazione. Il contratto deve includere i seguenti punti:

- Mansionario completo
- Onorario forfettario per i compiti indicati nel mansionario
- Importo fino al quale l'amministratore può impartire incarichi nell'ambito delle proprie competenze e senza delibera della comunione
- Requisiti riguardanti la contabilità.

Se il regolamento non prevede restrizioni, all'amministratore compete un ampio ambito di mansioni. Per la convivenza pacifica della comunione è in particolare importante il modo in cui egli si occupa dei compiti finanziari. Egli deve:

- pagare per la comunione fatture, imposte, premi d'assicurazione, ecc.,
- riscuotere per la comunione crediti nei confronti di terzi e singoli proprietari per piani morosi,
- redigere un bilancio annuale e farlo approvare dall'assemblea,
- tenere la contabilità di entrate e uscite della comunione e allestire il conto annuale;
- gestire il fondo di rinnovazione.

L'amministratore è l'anello di giunzione tra le parti esterne e la comunione di comproprietari di proprietà per piani. In tutte le mansioni assegnategli egli rappresenta la comunione nei confronti di privati, fornitori, autorità, ecc. L'amministratore può rappresentare la comunione anche in tribunale, ma per specifici procedimenti, per esempio l'opposizione a un progetto di costruzione, necessita l'autorizzazione supplementare dell'assemblea.

### Suggerimento

L'amministratore non è sottoposto a vigilanza. È quindi particolarmente importante valutare attentamente le sue competenze personali e professionali prima di conferire l'incarico. Raccogliete più candidature e confrontatele attentamente. Il servizio di «amministrazione di proprietà per piani» può essere offerto da chiunque. Informatevi su formazione e perfezionamento, sull'esperienza professionale e richiedete delle referenze.

Secondo l'Associazione svizzera dei proprietari per piani, come onorario per un'amministrazione seria vanno calcolati da CHF 800.– a CHF 850.– per unità e anno. Questo onorario forfettario non include compiti speciali quali la liquidazione di un caso di danno o la progettazione e l'esecuzione di un grosso risanamento..

### Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich