

# IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

## IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Il compenso dell'amministratore è una delle voci del bilancio condominiale più controverse e, spesso, rappresenta una spesa onerosa.

Il compenso per la gestione di un condominio viene calcolato considerando il numero delle unità immobiliari, considerando che si applica un costo minore ai box auto e alle cantine.

Il costo medio inerente la gestione immobiliare oscilla dai 70€ agli 80€ all'anno, per ciascuna unità abitativa; a questi va aggiunta l'iva.

L'articolo **1129** del codice civile, 14° comma, stabilisce che:

«L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta»

## COME SI CALCOLA IL COMPENSO

I criteri con i quali si definisce il compenso dell'amministratore di condominio possono essere di tre tipi: **(1)**

-Calcolo a percentuale; si calcola una percentuale sulle voci di gestione quantificabili con valori che vanno dal 2% al 4% per la gestione amministrativa e tra il 3% e il 5% per la gestione operativa.

-Calcolo per unità immobiliare; l'importo medio, a livello nazionale, oscilla tra i 70€ e gli 80€ all'anno per unità abitativa.

-Calcolo a rimborso orario; con quest'ultimo criterio si fonda essenzialmente sul personale impiegato, le ore lavorate e sul numero delle unità immobiliari presenti. Generalmente, applicando una tariffa oraria di 50-60 €, il compenso da parte di ogni unità immobiliare dovrebbe quindi oscillare tra i 150 e i 180 euro annui per ogni unità abitativa.

## **LO STUDIO DELL' ANACI SUL COMPENSO**

Da uno studio del 2012 condotto dal direttore del **Centro studi ANACI di Roma**, Fabio Gerosa, **(2)** è risultato come «L'ANACI con la collaborazione del Censis ha monitorato gli onorari degli amministratori di condominio attraverso due rapporti: uno pubblicato nel 2004 e l'altro nel 2010. Per quel che riguarda il primo rapporto, dal sondaggio sono emersi i corrispettivi medi praticati in Italia per unità immobiliare, che sono risultati di € 77,00 e di € 88,00, a seconda se vi erano inclusi i servizi. Questa differenziazione dei corrispettivi sottolinea il "peso" sulla retribuzione dell'amministratore della gestione di personale dipendente e gestione riscaldamento centralizzato. Altro aspetto è il confronto con i cugini francesi ove il corrispettivo medio è di € 115,00 ad unità immobiliare. In particolare a Roma è emerso il dato di € 75,00 mentre Parigi è € 157,00. Altro dato interessante si è ricavato dalle risposte relative al compenso minimo per condominio, che varia dai 1.600,00 Euro di Napoli ai 300,00 Euro di Cremona»

## **IL COMPENSO DEVE ESSERE SPECIFICATO**

In tutti i casi, l'amministratore di condominio, al momento dell'accettazione dell'incarico, è tenuto a specificare analiticamente l'importo del compenso, così come stabilito dal **Tribunale di Roma** con la **sentenza 18028-19**.

Nella sentenza si afferma come «la nullità del mandato derivata dalla mancata osservanza della disposizione di cui all'art. 1129 comma 14 c.c.

(mancata specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso posto che il mandato non risulta affatto conferito in particolare con l'indicazione richiesta dalla legge e dovendosi applicare il regime della prorogatio) che determina l'inesigibilità del compenso a mente della previsione di cui comma 8 del medesimo articolo e stante la nullità del mandato. Avendo la (...) agito in forza di contratto di mandato per conseguire il corrispettivo dovuto per il citato esercizio, la domanda deve essere, pertanto, rigettata attesa la nullità del contratto insuscettibile di produrre effetti né ratificabile. L'inesigibilità del credito deriva, come detto, anche dalla previsione di cui all'art. 1129 c.c. comma 8 (norma inderogabile a mente dell'art. 1138 c.c.) che non consente di corrispondere all'amministratore in prorogatio ulteriori compensi.»

## **NOTE**

(1) [www.acon-associazione.it/compenso-amministratore-di-condominio-come-si-calcola/](http://www.acon-associazione.it/compenso-amministratore-di-condominio-come-si-calcola/)

(2) [www.anaciroma.it/images/documento/gerosa\\_retribuzione-dell-amministratore.pdf](http://www.anaciroma.it/images/documento/gerosa_retribuzione-dell-amministratore.pdf)