

Il compenso dell'amministratore:
ruba soldi per nulla fare o fa
beneficenza per buon animo?

Studio amministrazioni condominiali
Verzeletti Rag. Marina



Il preventivo dell'amministratore

L'art. 1129, comma 14, c.c. afferma quanto segue:

“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”.



Il compenso dell'amministratore

Gli amministratori, pur non avendo un albo a cui fare riferimento, sono professionisti come tutti gli altri e hanno pari dignità.

Lo psicologo al quale vi rivolgete per avere un consulto in genere va da 70,00 euro ai 100,00 euro a seduta.

Tutti meritati dico io.

Ma paragoniamoli al compenso di un amministratore che in condominio svolge compiti che talvolta rasentano la professione di psicologo, avvocato, geometra, mediatore familiare.

In genere il suo compenso varia in un range da 70,00 a 100,00 euro all'anno a condomine.

Il preventivo dell'amministratore

Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VII - Della comunione → Capo II - Del condominio negli edifici

... 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

Il preventivo dell'amministratore

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Il preventivo dell'amministratore

Tutti questi compiti devono rientrare nel preventivo dell'amministratore e nulla può essere posto a carico del condominio se non espressamente deliberato dall'assemblea.

Molti amministratori nel preventivo espongono il loro compenso con un costo molto basso e poi aggiungono una varietà di costi fra i più disparati.

La maggior parte dei condòmini guarda il costo del compenso e si basa esclusivamente su quello, senza controllare bene il preventivo.

Ma il costo fa davvero la differenza? E dove la mettiamo la professionalità?

Il preventivo dell'amministratore

Questi i costi che da alcuni vengono indicati:

- Cancelleria: costo non previsto dal C.C. ma se voi lo avete approvato in assemblea gli spetta.
- Ripartizione inquilino proprietario da C.C. gli spetta e quindi è giusto inserirlo.
- Costo assemblee straordinarie. Da C.C. al condominio spetta una sola assemblea, quella ordinaria in cui si approva il bilancio.
- Costo su pratica sinistro: questo non è previsto dal C.C. ma se lo avete approvato in assemblea gli spetta. E aggiungo anche: visto le ore e le arrabbiature che si fanno per portare a in cassa un rimborso assicurativo soprattutto di questi tempi... mi pare più che dovuto.

-

- I modelli fiscali: non sono stati inventati dal vostro amministratore per spillarvi soldi, ci sono e vanno fatti e inviati. Dovrebbero essere nel compenso? Certo è gestione ordinaria, lo ammetto. Il compenso è dovuto solo in caso vengano esternalizzati. Ma, come ripeto, se vengono approvati in assemblea vanno pagati. D'altro canto sono una mole di lavoro, a volte, che intasa l'ufficio per giorni e soprattutto bisogna prestare attenzione! Altrimenti sono multe.
- Fatturazione elettronica: non è obbligatoria ma è consigliata. I nuovi gestionali per i condomini permettono di inserire direttamente le fatture utenze e manutentori senza dover inserirle manualmente.

Tutti questi costi, se deliberati in assemblea, anche qui l'assemblea è sovrana, vanno comunque pagati all'amministratore.

Il compenso dell'amministratore

Proviamo ora a fare un paio di esempi
tanto per capire
sul lato pratico
di cosa si sta parlando.

Il preventivo dell'amministratore

DATI PER PREVENTIVO

COSTO AD UNITA 100,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO ADEMPIMENTI FISCALI 250,00 €

SINGOLO DANNEGGIATO APERTURA SINISTRO 50,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO PASSGGIO DI CONSEGNA 200,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO CANCELLERIA 100,00 €

RIPARTIZIONE INQUILINO PROPRIETARIO 40,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO A CONTRATTO APERTURA CONTRATTI 50,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO - GESTIONE CONTO CORRENTE 100,00 €

COSTO PER TUTTO IL CONDOMINIO - FATTURAZIONE ELETTRONICA 60,00 €

ASSEMBLEA STRAORDINARIA OLTRE LA PRIMA 100,00 €

Layout due contenuti con SmartArt

DATI PER PREVENTIVO	UNITA	COSTO PER UNITA	TOTALE
NR. UNITA	10	100,00 €	1.000,00 €
ADEMPIMENTI FISCALI	1	250,00 €	250,00 €
APERTURA SINISTRO	1	50,00 €	50,00 €
PASSGGIO DI CONSEGNA		200,00 €	
CANCELLERIA	1	100,00 €	100,00 €
RIPARTIZIONE INQ./PROPR.	3	40,00 €	120,00 €
APERTURA CONTRATTI	2	50,00 €	100,00 €
GESTIONE CONTO CORRENTE	1	100,00 €	100,00 €
FATTURAZIONE ELETTRONICA	1	60,00 €	60,00 €
ASSEMBLEA STRAORDINARIA OLTRE LA PRIMA			
	1	100,00 €	100,00 €
		TOTALE	1.880,00 €

COSTO PER OGNI CONDOMINE

Totale 1.880,00 € 10 188,00 €

Questo naturalmente se si applicano tutti i parametri.

In questo caso il costo si abbassa; diviso per 12 mesi viene € 15,66 poco di meno di un delivery

L'amministratore è disponibile per tutti i condomini, fa da consulente, mediatore nelle liti

condominiali, psicologo, aiuta a risolvere i problemi.

Il preventivo dell'amministratore

DATI PER PREVENTIVO	UNITA	COSTO PER UNITA	TOTALE
NR. UNITA	10	100,00 €	1.000,00 €
ADEMPIMENTI FISCALI	1	250,00 €	250,00 €
APERTURA SINISTRO	1	50,00 €	50,00 €
PASSGGIO DI CONSEGNA			
CANCELLERIA	1		
RIPARTIZIONE INQ./PROPR.	3	40,00 €	120,00 €
APERTURA CONTRATTI	2		
GESTIONE CONTO CORRENTE	1		
FATTURAZIONE ELETTRONICA	1	60,00 €	60,00 €
ASSEMBLEA STRAORDINARIA OLTRE LA PRIMA			
	1	100,00 €	100,00 €
		TOTALE	1.580,00 €

COSTO PER OGNI CONDOMINE

Totale 1.580,00 € 10 158,00 €

Questo naturalmente se si applicano tutti i parametri.

In questo caso il costo si abbassa; diviso per 12 mesi viene € 13,14 poco più del costo d'ingresso di un buon film.

L'amministratore è disponibile per tutti i condomini, fa da consulente, mediatore nelle liti condominiali, psicologo, aiuta a risolvere i problemi.

Il compenso dell'amministratore

Come avete potuto ben vedere il compenso dell'amministratore non è un costo eccessivo se visto nell'ottica annuale.

L'amministratore non è sempre obbligatorio o indispensabile, come vedremo prossimamente, ma il suo lavoro non deve essere mai sottovalutato. Chiedere sconti su condomini di piccole dimensioni equivale a togliere ogni guadagno all'amministratore. Mettere in competizione il mercato senza tener conto di cosa offre lo studio equivale a svilire la professione e renderla un prodotto qualsiasi, come un paio di scarpe.

«Prendete soldi senza far mai niente».

«Siete sempre stati ladri».

Queste frasi sono fortunatamente poche ma ci sono.

Non dobbiamo nasconderci che anche nella nostra professione come in altre ci sono persone poco raccomandabili, ma non si può sempre fare di tutta l'erba un fascio.

Il compenso dell'amministratore

Grazie di avermi letta.

Verzeletti Ra. Marina Vittoria
www.vmvamministrazioneimmobili.it

Mail: ammi_condo@yahoo.com
cellulare attivo dalle 14,00 alle 19,00
Da lunedì a venerdì: 340 54 60 633