

SCHEMA TIPO PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

PREMESSA

Il Coordinamento Condominiale della Confedilizia ha predisposto lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio", nuovo strumento diretto a conferire trasparenza ai rapporti tra condòmini ed amministratori. Si tratta di strumento che vuole costituire soprattutto un mezzo concreto e semplice di ausilio per tutti gli interessati, volto a semplificare ed alleggerire compiti ed attività nell'ambito dei rapporti condominiali.

Va detto subito che il modello è stato pensato e predisposto nel rispetto di quella medesima impostazione che è stata seguita da parte della Confedilizia nella redazione del Mansionario dell'amministratore condominiale: si seguono, in particolare, i medesimi criteri e soprattutto la medesima ripartizione (impostata sulla distinzione tra prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie) che è alla base del Mansionario anzidetto.

Quanto alle modalità concrete di utilizzo dello schema, si tratterà semplicemente di fare diretto uso dello stesso, indicando per ogni singolo caso gli specifici importi relativi alle prestazioni ivi previste. Si potrà ad esempio richiedere a più amministratori di restituire completato lo schema medesimo così che l'assemblea condominiale possa poi fare una scelta consapevole, sulla base dei diversi modelli come completati. Il modello dell'amministratore prescelto, integrato e completato come sopra, potrà essere poi allegato – unitamente al Mansionario – al verbale dell'assemblea. E' opportuno peraltro che in questo contesto lo schema sia sottoscritto, unitamente al Mansionario, anche dall'amministratore (e ciò, soprattutto ai fini della determinazione del contenuto del contratto di mandato).

Passando all'esame degli aspetti specifici dello schema, va notato quanto segue.

- 1) Relativamente alle competenze per lo svolgimento di prestazioni ordinarie si sono previsti due possibili criteri per la quantificazione del compenso: a) a forfait, e dunque in un importo omnicomprensivo e unico; oppure: b) in misura proporzionale (in questo caso la proporzionalità può essere riferita ad una serie di elementi costituiti dal numero delle unità immobiliari; dalla esistenza e dal numero di impianti comuni; dalla presenza e dal numero di eventuali dipendenti del condominio; ecc: si tratta degli elementi che, secondo quanto si è constatato normalmente accadere, influiscono in maggiore misura nel concreto sull'attività e sull'impegno dell'amministratore). Va detto però che nulla vieta che i due criteri anzidetti vengano utilizzati congiuntamente: in questo caso, una parte del compenso potrà essere determinata in via forfettaria ed altra parte in via proporzionale.
 - 2) Quanto alle competenze per l'attività straordinaria, va notato che si sono considerati al riguardo alcuni specifici profili:
 - a) l'ipotesi della gestione di unità immobiliari di proprietà comune che sia curata dall'amministratore (situazione che si presenta, per esempio, nel caso di locazione
-

SERVIZIO "CHI SCELGO COME AMMINISTRATORE?"

- dell'appartamento di proprietà comune già alloggio del portiere e dismesso come tale);
- b) la partecipazione dell'amministratore a riunioni (assemblee o riunioni del consiglio di condominio) che si protraggano per un periodo di tempo maggiore rispetto al periodo di durata da considerarsi "normale" o che eccedano il numero "normale" delle riunioni nel corso dell'anno: si noti che, in questo caso, il compenso supplementare sarà dovuto all'amministratore solamente per la parte di attività che ecceda la normalità;
 - c) l'ipotesi degli interventi di manutenzione straordinaria relativi a parti comuni dell'edificio: in questo caso, si è ritenuto di individuare ed elencare le singole prestazioni che può ritenersi che l'amministratore sia tenuto a svolgere. La percentuale indicata nello schema in esame per la quantificazione del compenso è riferita allo svolgimento di tutte le prestazioni elencate. Ove pertanto l'amministratore svolgesse nel concreto solamente una parte delle prestazioni elencate nel documento in parola, il compenso da concordarsi in concreto dovrebbe corrispondere solamente ad una parte di quello previsto;
 - d) il caso della partecipazione ad udienze davanti all'Autorità giudiziaria: si tratta in questo caso di fissare un compenso (per il quale sarebbe meglio che fosse previsto un importo massimo: "fino a ...") per ogni udienza, compenso che peraltro dovrebbe portare ad escludere la possibilità di riconoscimento di compensi ulteriori in favore dell'amministratore per l'impegno derivante dall'esistenza di vertenze condominiali;
 - e) il caso dell'attività prestata relativamente a pratiche assicurative per la liquidazione di danni: da notare che l'ipotesi considerata è solo quella relativa a danni alle parti comuni dell'edificio (e non, invece, alle parti di questo oggetto di proprietà esclusiva).

SERVIZIO "CHI SCELGO COME AMMINISTRATORE?"

1 COMPETENZE PER LO SVOLGIMENTO DI PRESTAZIONI ORDINARIE
1.1 Compenso forfettario (importo unico e omnicomprensivo per tutte le prestazioni ordinarie): € ...
1.2 Compenso proporzionale
<p>a) Per ogni unità immobiliare¹</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Per condomini fino a 10 unità immobiliari: € ...✓ Per condomini fino a 25 unità immobiliari: € ...✓ Per condomini fino a 50 unità immobiliari: € ...✓ Per condomini con oltre 50 unità immobiliari: € ... <p>b) Presenza di impianti comuni</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Per la gestione di ogni ascensore: € ...✓ Per la gestione del riscaldamento centralizzato: € ...✓ Per la gestione del raffreddamento centralizzato: € ...✓ Per la gestione dell'acqua calda centralizzata, compresa la lettura dei contatori: € ...✓ Per la gestione della piscina: € ... <p>c) Presenza di aree verdi</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Per aree adibite a giardino fino a mq. 500: € ...✓ Per aree adibite a giardino da mq. 500 a mq. 1500: € ...✓ Per campi da gioco: € ... <p>d) Presenza di dipendenti</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.): € ...
2 COMPETENZE PER LO SVOLGIMENTO DI PRESTAZIONI STRAORDINARIE
2.1 Cura della gestione di unità immobiliare di proprietà condominiale

¹ Ai fini del presente conteggio, per unità immobiliare si considerano abitazioni, negozi ed uffici; nel caso di presenza di autorimesse e/o magazzini, a ciascuno di questi, ai fini del presente conteggio, verrà attribuito un valore di 1/3 di unità immobiliare.

SERVIZIO "CHI SCELGO COME AMMINISTRATORE?"

- ✓ Per ogni unità immobiliare adibita ad uso abitativo: € ...
- ✓ Per ogni unità immobiliare adibita ad uso diverso: € ...
- ✓ Per box, posti auto: € ...

2.2 Assemblee e riunioni

- ✓ Partecipazione all'assemblea per la parte eccedente il limite di durata di tre ore: per ogni ora o frazione di ora €..
- ✓ Partecipazione alla riunione del Consiglio di condominio per la parte eccedente le tre ore: per ogni ora o frazione di ora € ...
- ✓ Convocazione e partecipazione ad assemblee ulteriori rispetto alla prima assemblea annuale: per ogni assemblea €..
- ✓ Convocazione e partecipazione ad ulteriori riunioni del Consiglio di condominio e Commissioni speciali²: per ogni riunione €..
- ✓ Compenso richiesto per ogni unità immobiliare per la quale il condomino-locatore interessato richieda per iscritto all'amministratore che lo stesso provveda direttamente alla convocazione del conduttore all'assemblea alla quale quest'ultimo abbia diritto di partecipare in funzione degli argomenti posti all'ordine del giorno €..

2.3 Adempimenti vari in caso di interventi straordinari

- ✓ Affidamento incarico di progettazione così come deliberato dall'assemblea (progetto, autorizzazione comunale, stima dei lavori, capitolato)
- ✓ Richiesta di preventivi alle imprese
- ✓ Convocazione assemblee (o commissioni designate) per ogni deliberazione relativa ai lavori e partecipazione alle stesse
- ✓ Stipula del contratto con l'impresa
- ✓ Affidamento incarico direzione lavori e sicurezza, così come deliberato dall'assemblea
- ✓ Compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere
- ✓ Raccolta e contabilizzazione dei versamenti (acconti e saldo) effettuati da parte dei singoli condòmini
- ✓ Versamenti acconti (e saldo) all'impresa al verificarsi delle condizioni contrattuali certificate

² Che siano state espressamente costituite dall'assemblea.

SERVIZIO "CHI SCELGO COME AMMINISTRATORE?"

dal direttore lavori

- ✓ Rendicontazione finale e riparto definitivo delle spese straordinarie tra i condòmini
- ✓ Espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini
- ✓ Ogni ulteriore attività dell'amministratore connessa e dipendente con gli interventi straordinari di cui si tratta

Per condominii	Importo lavori ³ fino a € 50.000	da € 50.001 a € 250.000	Oltre € 250.000
fino a 10 unità immobiliari % % %
da 11 a 40 unità immobiliari % % %
oltre 40 unità immobiliari % % %

2.4 Partecipazione a ciascuna udienza davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze condominiali

- ✓ Fino ad €... per ogni udienza

2.5 Espletamento dell'attività relativa a pratiche assicurative per la liquidazione dei danni

- ✓ Per danni fino ad € 1.000 ... %
- ✓ Per danni fino ad € 2.500 ... %
- ✓ Per danni fino ad € 5.000 ... %
- ✓ Per danni fino ad € 10.000 ... %
- ✓ Per danni oltre ad € 10.000 ... %

2.6 Condominii attualmente amministrati: n...

A discrezione dell'amministratore, l'indicazione – in foglio allegato – dell'indirizzo dei condominii amministrati

³ L'importo dei lavori è quello indicato nel preventivo approvato dall'assemblea.