



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanto guadagna l'amministratore di condominio?

Autore: Sabrina Mirabelli | 03/10/2021



Il compenso di chi gestisce un condominio varia a seconda se si tratta di un amministratore interno o di un professionista.

Amministrare un condominio è un'attività piuttosto impegnativa e di grande responsabilità, che presuppone la conoscenza delle norme di diritto in materia e di

quelle tributarie. In alcuni casi, si tratta di un lavoro a tutti gli effetti, tanto che la legge **[1]** ha previsto l'obbligo del conseguimento di un titolo di formazione per chi intende svolgerlo in maniera professionale, escludendolo, invece, per chi viene scelto tra gli stessi condòmini di un fabbricato (amministratore interno). **Quanto guadagna l'amministratore di condominio?**

A questa domanda non è possibile dare una risposta certa in quanto bisogna considerare diversi fattori. Dipende, infatti, se si amministra solo il proprio condominio e, al contempo, si svolge un altro lavoro oppure se si fa l'amministratore di professione. In quest'ultimo caso, si tratta di un vero e proprio stipendio e i compensi variano in base al numero di condòmini che si amministra e alla loro grandezza.

La nomina dell'amministratore è obbligatoria per i condòmini che hanno più di otto condòmini, intendendo per tali diversi proprietari di distinte unità immobiliari. L'amministratore viene eletto dai partecipanti riuniti in assemblea e rimane in carica un anno. Al momento della nomina deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta **[2]**. Il **costo medio per un amministratore** professionale va dai 50 euro agli 80 euro all'anno ad unità abitativa a cui va aggiunta l'Iva. Anche al momento del rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare all'assemblea il proprio onorario.

L'assemblea provvede alla conferma dell'amministratore e alla sua eventuale retribuzione **[3]**. Non esistendo dei tariffari, la valutazione sulla congruità del corrispettivo richiesto è rimessa all'assemblea.

Per un maggiore approfondimento sulla figura dell'amministratore di condominio è consigliata la lettura dell'articolo "[Come diventare amministratore di condominio](#)".

Quanto guadagna un amministratore di condominio?

Chi amministra il condominio nel quale vive, può arrivare a guadagnare dai **100 euro** ai **220 euro** al mese, per un compenso totale annuo di circa **2.400 euro**.

Chi svolge l'attività in maniera professionale e si occupa di diversi condòmini, può arrivare a guadagnare fino a **4.000 euro** al mese, quindi, **48.000 euro** all'anno.

In generale, il **compenso di un amministratore** professionista viene calcolato in base al numero delle unità immobiliari che compongono i condomini che gestisce, con un costo maggiore per unità abitative ed uffici e minore per box auto, cantine e posti macchina.

Compenso dell'amministratore di condominio: da quali voci è composto?

Nel compenso dell'**amministratore di condominio** sono ricomprese più voci. Nel dettaglio, si tratta di:

1. una **quota fissa**, dovuta per l'**attività di gestione condominiale ordinaria** come ad esempio per l'attività di rappresentanza legale del condominio, per quella di esecuzione delle delibere assembleari o per quella di riscossione degli oneri condominiali;
2. un'**ulteriore quota**, dovuta per l'**attività di gestione condominiale straordinaria**. Più precisamente, l'amministratore può richiedere un compenso specifico in relazione ad ogni assemblea straordinaria che deve convocare oppure qualora debbano essere eseguiti dei lavori straordinari in condominio (vedi ad esempio il rifacimento del tetto o della facciata dell'edificio). In quest'ultima ipotesi, di solito, viene richiesta una percentuale sui lavori;
3. un **rimborso delle spese anticipate** nell'esercizio dell'attività gestoria e durante il mandato. Vedi il caso delle spese per il materiale di cancelleria o per l'invio delle raccomandate di convocazione delle assemblee. In tale ipotesi, l'amministratore può rivolgere la domanda restitutoria nei confronti del condominio oppure del singolo condòmino che non pagato la propria quota. Infatti, l'obbligazione di rimborsare l'amministratore sorge nel momento stesso in cui egli effettua le anticipazioni, nell'esecuzione dell'incarico di **mandato**. Naturalmente, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, presentando i documenti giustificativi delle spese richieste.

A chi spetta pagare il compenso

dell'amministratore di condominio?

Le spese condominiali, ovvero quelle riguardanti le parti comuni, devono essere pagate dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione **[4]**.

Il predetto criterio legale di **ripartizione delle spese condominiali** si applica anche al compenso dell'amministratore. Ne consegue che ciascun condòmino paga in relazione al numero di millesimi assegnato dalle tabelle all'unità immobiliare di cui risulta proprietario.

I condòmini, però, possono approvare, all'unanimità, una convenzione con la quale viene stabilito un criterio di **ripartizione delle spese condominiali** diverso da quello legale. Possono cioè accordarsi affinché le spese relative al compenso dell'amministratore siano ripartite tra di loro in parti uguali, senza tenere conto dei millesimi di proprietà di ciascuno. È comunque sempre possibile tornare al criterio legale, previo consenso unanime di tutti i condòmini.

Nell'ipotesi di **locazione**, la normativa di settore **[5]** non stabilisce espressamente **a chi spetta pagare il compenso dell'amministratore**, cioè se il relativo obbligo grava sul proprietario dell'unità immobiliare locata oppure sul conduttore (inquilino).

La Cassazione, intervenendo sul punto, ha chiarito che il pagamento spetta al proprietario dell'immobile locato **[6]**; tuttavia, le parti possono accordarsi diversamente tra loro ed inserire nel contratto di locazione una clausola in base alla quale il conduttore si accolla il compenso dell'amministratore per intero oppure al 50%.

Note

[1] L. n. 140/2014. **[2]** Art. 1129 cod. civ. **[3]** Art. 1135 cod. civ. **[4]** Art. 1123 cod. civ. **[5]** L. n. 392/1978. **[6]** Cass. Civ. sent. n. 6088 del 11.11.1988, Cass. Civ. sent. n. 6216 del 3.6.1991.