



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come si determina il compenso di un amministratore condominiale

Autore: Angelo Forte | 24/04/2015



Regole e procedure per determinare correttamente la retribuzione dell'amministratore di edifici condominiali.

A seguito di svariati casi di **abusi** posti in essere da scaltri **amministratori** condominiali, la legge **[1]** è intervenuta in modo netto in materia di retribuzione degli amministratori, con una norma che, tuttavia, come spesso accade, ha finito con l'introdurre più problemi di quanti ne ha di fatto risolti.

In passato più di un amministratore, ricevuto mandato dall'**assemblea** condominiale con l'approvazione di un **compenso** relativo alla ordinaria amministrazione dell'immobile, finiva poi per inserire nel bilancio **consuntivo** ulteriori voci di spesa (per attività non ordinarie, come ad esempio per la partecipazione ad assemblee straordinarie) allo scopo di far lievitare i propri compensi. Proprio per porre fine a questa fraudolenta prassi, con la legge di riforma del condominio **[2]** si è stabilito che l'amministratore è tenuto a specificare, in modo dettagliato, fin dal momento dell'accettazione della **nomina** e a pena di nullità della nomina stessa, quale sia l'**importo** a lui dovuto come compenso per l'attività svolta.

La norma è stata subito reinterpretata in modo più elastico: infatti è pressoché impossibile conoscere in anticipo quali e quante attività dovrà svolgere l'amministratore; ed in effetti l'interpretazione che sta prendendo piede è che la **nullità** della nomina possa operare solo se l'indicazione delle tariffe da applicare alle attività dell'amministratore possa dar luogo ad **abusi** o sia **generica**.

Fatta questa premessa, esistono due principali modalità con le quali gli aspiranti amministratori presentano, alle **assemblee** che dovranno poi nominarli, i **preventivi** relativi ai compensi della propria futura attività:

- il **sistema analitico** in cui si descrivono nel dettaglio le attività che l'amministratore potrà svolgere con le relative tariffe

- il **sistema forfettizzato** in cui il compenso è stabilito con una unica cifra comprensiva di tutta l'attività che sarà svolta.

Un preventivo di un candidato al ruolo di amministratore deve contenere, almeno,

le seguenti **indicazioni** fondamentali: l'oggetto del mandato, l'identificazione specifica del o degli **edifici** relativamente ai quali l'incarico sarà svolto, l'indicazione delle **prestazioni ordinarie** che l'amministratore svolgerà, i compensi per le prestazioni ordinarie, l'indicazione delle **prestazioni straordinarie** ed i relativi compensi, i rimborsi spese e i compensi previsti eventualmente a percentuale.

In mancanza di tali indicazioni minime, la nomina dell'amministratore sarà da considerarsi **nulla** cioè come mai avvenuta.

In tal caso, quindi, se cioè l'assemblea avesse proceduto a nominare un amministratore senza stabilire il relativo **compenso** in modo analitico, nessun compenso sarà dovuto a questi e si potrà procedere alla **convocazione** di altra assemblea per procedere ad una nomina in modo conforme a ciò che la legge dispone sulla determinazione del compenso dell'amministratore.

Note

[1] L. n. 220 del 2012. **[2]** Art. 1129 Cod. civ. *Autore immagine: 123rf com*