Marco Venier

IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO TRA PRESTAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Modelli di offerta, mansionario e tariffario

(con la collaborazione di Luigi Pennino)

L'opera ripercorre l'orientamento giurisprudenziale su alcune casistiche che concorrono alla determinazione del compenso dell'amministratore di Condominio, con una chiave di lettura pratica, tipica di chi è sul campo da svariati anni e si relaziona quotidianamente tanto con i condòmini quanto con i colleghi anche in qualità di docente in corsi di formazione.
Il manuale si propone, inoltre, come strumento utile per l'amministratore affinché egli possa commisurare il proprio compenso all'impegno richiesto per il singolo Condominio anche attraverso meccanismi di analisi preventiva e controllo di gestione.

Dott. Marco Venier

Amministratore di Condomini in Roma, con esperienza ultraventennale. Revisore dei conti condominiali. Ha sviluppato ed approfondito competenze in ambito contabile e giuridico con percorsi universitari in Economia e Giurisprudenza. Dirigente con incarichi di responsabilità presso varie associazioni. In particolare attualmente ricopre il ruolo di responsabile nazionale della formazione di APICE. Docente in corsi per amministratori presso varie associazioni ed enti formativi. Docente a progetto in corsi attinenti il settore condominiale presso l'università telematica PEGASO.
Giudice Arbitro presso la Camera Arbitrale Internazionale/Tribunale dell'immobiliare e del Condominio. Autore di varie pubblicazioni come articoli e libri su riviste di settore e non solo.

Prefazione

L'opera voluta dall'Autore focalizza un aspetto molto importante per l'amministratore condominiale ma anche per i destinatari dei suoi servizi, quello del compenso.
Nella consapevolezza del libero mercato, della libertà di scelta che viene operata dai clienti, collettivamente rappresentanti dall'espressione assembleare dei condòmini, nel nostro caso, l'amministratore deve valutare il proprio posizionamento professionale e il giusto compenso per le molteplici attività e conseguenti responsabilità che attengono il suo mandato.
Il Dott. Marco Venier, partendo da una interessante comparazione della figura con altri ordinamenti, non si limita a esprimere questa più intima valutazione propria del singolo amministratore, più navigato o inesperto sia, ma pone l'accento sull'esame delle molteplicità delle competenze richieste a questa figura professionale, così da colmare quelle asimmetrie informative tipiche delle professioni ad alto contenuto intellettuale come quella dell'amministratore di Condominio. Nella pratica quotidiana si osserva spesso che proprio le carenze di conoscenza della professionalità necessaria alla figura dell'amministratore e gestore immobiliare costituiscono il vero limite a una scelta cosciente da parte dell'assemblea dei condòmini che la compongono nel saper opportunamente valutare le caratteristiche, competenze e equo compenso dovute all'amministratore, che variano evidentemente con il mutare delle diverse necessità e realtà della compagine e costituzione della comunione speciale che si chiede di gestore.
Il libro in rassegna offre così non solo un compendio di riferimento e un'utile traccia per l'uso professionale di quanti operano nel settore, ma anche un importante evidenza del lavoro dell'amministratore e dell'importanza che esso sia "misurato" equamente e non solo sotto il profilo del compenso economicamente più basso, non trattandosi evidentemente sic et sempliciter del più vantaggioso per nessuna delle parti.
Una riflessione quindi lucida, scevra da posizioni di parte che pone alla luce un aspetto della professione dell'amministratore piuttosto inedito, quasi fosse un tabù su cui non argomentare e che invece il Dott. Marco Venier affronta in modo esaustivo, forte della competenza e dell'esperienza che rendono questo libro un valido ausilio affinché il mercato operi consapevolmente le scelte più opportune.
Nel costante equilibrio tra domanda e offerta questo testo offre una conoscenza adeguata per la difficile valutazione del valore delle prestazioni dei servizi immateriali ove il contesto specialistico, i saperi e la conoscenza, in una parola: il valore intellettuale della prestazione, trovano spesso una differente capacità di apprezzamento che si intende agevolare.

Prof. Dott. Franco Pagani
Vice Presidente Vicario Aggiunto CONFASSOCIAZIONI
E Presidente Organismo Nazionale del Condominio

1. L'evoluzione della figura dell'amministratore……7
2. Gli amministratori in Italia e comparazione con i colleghi di altri Paesi europei…..8
3. Le attribuzioni dell'amministratore. 11
4. Il rapporto tra Amministratore e Condominio. 13
5. Le attività accessorie alla prestazione principale. 14
6. Assemblee e riunioni coi consiglieri 15
7. Il compenso per la gestione di lavori straordinari 16
8. Il compenso per i lavori relativi al superbonus 110%. 18
9. Gli adempimenti fiscali 21
10. Le indennità di vacazione 22
11. La revisione dei conti condominiali. 25
12. I solleciti di pagamento. 26
13. Verifica documenti condominiali con accesso agli atti. 30
14. La corrispondenza individuale. 32
15. Il passaggio di consegne. 33
16. La formulazione dell'art. 1129 c.c. sul compenso, in vigore dal 18 giugno 2013…36
17. Modelli di offerte di candidatura. 37
    17.1. Esempio n.1: forfait per un pacchetto base e tariffario a parte per attività specifiche ……37
    17.2. Esempio n.2: forfait per un pacchetto base e tariffe da concordare per attività residuali ……38
    17.3. Esempio n.3: *forfait* per un pacchetto *all inclusive*……39
    17.4. Esempio n.4: tariffario a parte per attività specifiche e *forfait* per quelle residuali..40
18. Riconoscimento del compenso in caso di malagestio. 40
19. Tariffari, mansionari ed Equo compenso……..42
20. Esempio di tariffario/mansionario: elaborazione dello Studio Pennino operante su Roma ……46
21. La fatturazione 53
22. L'importanza del controllo di gestione sul giusto compenso 57
23. Produttività e metodo delle ASA per la verifica della congruità del compenso…..58
24. La marginalità del servizio offerto 61

ESTRATTO

1. L’evoluzione della figura dell’amministratore.

Chi è l’amministratore di condominio?

La giurisprudenza configura l’amministratore come “un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso dei suindicati interessi e realizzante una cooperazione, in ragione di autonomia, con i condòmini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto sociale della gestione, al mandato con rappresentanza” [1].

Quella dell’amministratore è una figura professionale che è andata evolvendosi di pari passo con l’istituto del Condominio.

E’ del tutto evidente, agli addetti ai lavori, come l’incremento di funzioni e responsabilità – portato soprattutto nell’ultimo quarto di secolo con le norme fiscali e la Riforma del Condominio - abbiano reso più complessa la professione di amministratore.

In questi tempi, poi, le normative emanate per far ripartire l’economia e focalizzate sui super bonus del 110% per determinati lavori, prevedono iter procedurali che trovano nell’amministratore il fulcro del sistema.

L’evoluzione a cui facevo riferimento, però, non è stata causata solo dal legislatore: ulteriori fattori, hanno certamente influito sulla costante crescita anche di servizi offerti dal mandatario del Condominio ai propri clienti.

Tra i tanti, si menziona la diffusione di dispositivi per l’accesso ad internet che hanno oramai abituato le persone ad avere sul palmo della propria mano – e non è solo una metafora - la disponibilità immediata di informazioni e di piattaforme per acquisti on line, nonché la possibilità di confrontarsi tramite social, forum e applicazioni di messaggeria istantanea.

Le aspettative dei consumatori finali sono dunque sempre più alte nei confronti di coloro dai quali comprano dei servizi e tra questi ci rientrano anche gli amministratori.

[1] Cass., 12 febbraio 1997, n. 1286; Cass., 27 settembre 1996, n. 8530.

Le richieste debbono essere evase velocemente e la professionalità del loro mandatario non può trovare espressione solamente nell'efficienza, ma deve concretizzarsi nell'efficacia. Essere competenti e agevolmente contattabili non basta più: occorre risolvere i problemi.

Come provocazione – ma non troppo - possiamo affermare che si passa dall'obbligazione di mezzi a quella di risultato, laddove il mancato raggiungimento della conclusione di una pratica nel senso atteso dal Condominio, si traduce in un malcontento che se anche non porti conseguenze giuridiche come il risarcimento danni, sbocca spesso nella revoca dell'incarico.

Le richieste dei condòmini sono estremamente variegate ed è indubbio che nei grandi numeri, un amministratore possa riuscire ad esaudirle solo aggregandosi con colleghi o altri soggetti. A tal riguardo la configurazione giuridica di colui che svolge funzioni di amministratore è cambiata nel tempo passando dalla singola persona fisica a strutture più organizzate come studi associati o società.

2. Gli amministratori in Italia e comparazione con i colleghi di altri Paesi europei.

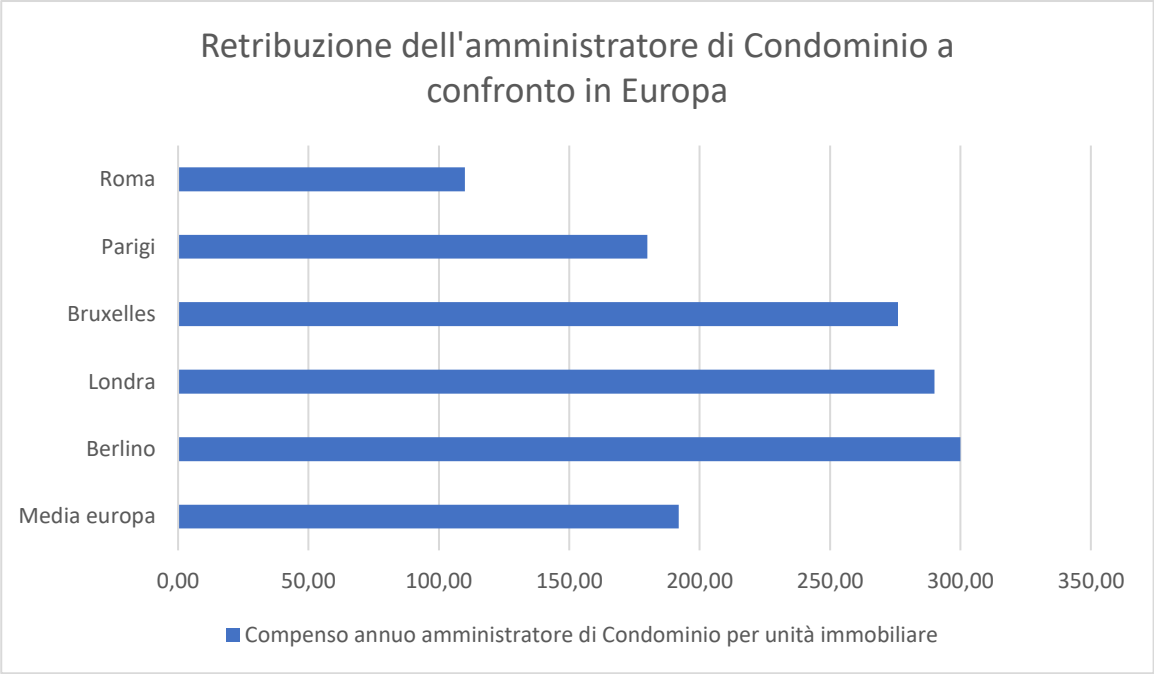
Qualcuno potrebbe credere che il compenso dell'amministratore sia andato via via allineandosi con la mole di incombenze a suo carico e con i servizi offerti e invece - neanche a dirlo - niente di più lontano dalla realtà.

Il costante aumento del numero di amministratori può essere un elemento che condiziona il prezzo di mercato e in Italia abbiamo il più basso d'Europa.

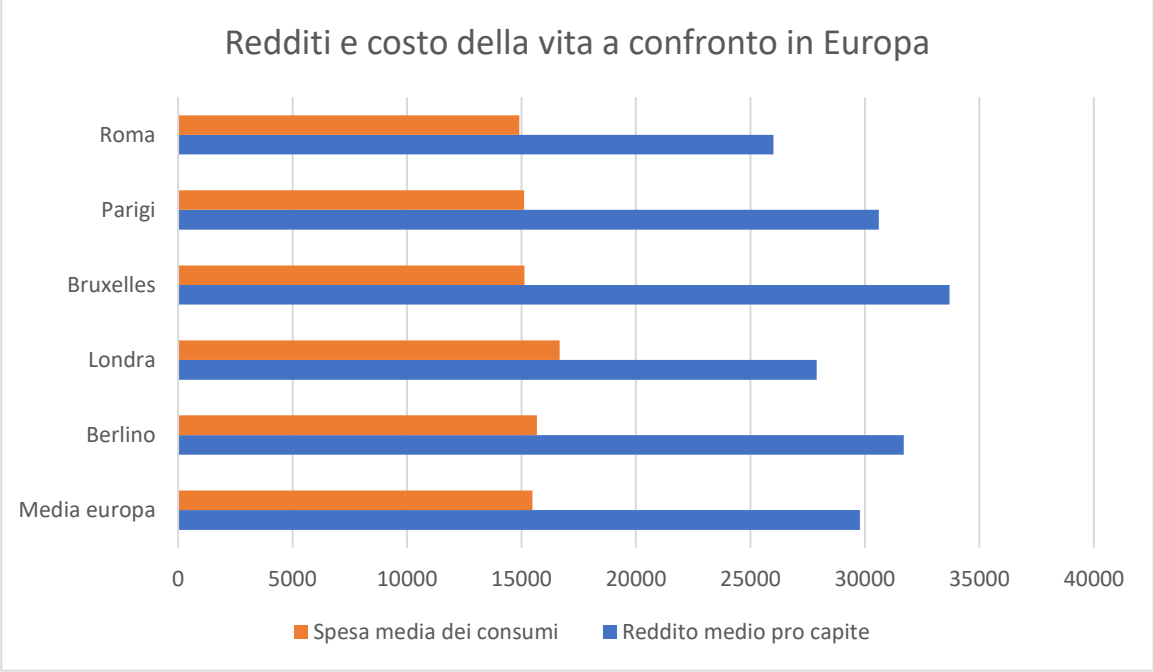
Limitandosi ad una comparazione nell'ambito di alcune capitali del nostro continente, osserviamo che mentre a Roma il compenso medio si attesta sui € 110,00 annui per unità immobiliare in altre città la situazione è ben diversa. In particolare:

- a Parigi, il corrispettivo medio annuo è di €. 180,00 ad unità immobiliare;
- a Bruxelles, è di €. 276,00;
- a Londra, di €. 290,00;
- a Berlino, di €. 300,00.

Rispetto ad una media europea calcolata su tali Paesi, il compenso degli amministratori nostrani è decisamente più basso.



Si potrebbero attribuire tali differenze al diverso costo della vita ed invece, da una comparazione avente ad oggetto il reddito medio pro capite e i costi attinenti i consumi, vediamo che su tali indici le differenze di valore si riducono sensibilmente come si può dedurre dal grafico qui di seguito:



Fonte: EUROSTAT

3. Assemblee e riunioni coi consiglieri

In ordine ad assemblee o a riunioni con i consiglieri, le ragioni che possono portare l'amministratore alla necessità di tenerle, sono molteplici.

Per quanto riguarda le assemblee, la Riforma del Condominio ha introdotto delle ipotesi di richiesta convocazione anche da parte di un solo condòmino:

1. Art. 1117 quater c.c.: "*In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o* ***i condòmini, anche singolarmente****, possono diffidare l'esecutore e* ***possono chiedere la convocazione dell'assemblea*** *per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie*.";
2. Art. 1120 ultimo comma c.c. (quello sulle innovazioni) prevede che "*L'amministratore è tenuto a* ***convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino*** *interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma.*";
3. Art. 1129, comma 11 c.c.: "*Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma,* ***i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea*** *per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore*."

Per quanto riguarda gli incontri coi consiglieri, ricordiamo che tale organo è stato esplicitato nel codice civile con la Riforma del Condominio, mentre prima era previsto nei soli Regolamenti condominiali. In effetti i consiglieri erano stati menzionati nei Regi Decreti (RD del 15 gennaio 1934, n. 56 art. 16) per poi scomparire nel codice civile del 1942.

Ora, invece, il novellato art. 1130-bis, secondo comma c.c, - "*L'assemblea può anche nominare […] un consiglio di Condomino composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari*." - ripropone tale organo nell'ambito del Condominio.

Le riunioni coi consiglieri alle quali partecipa l'amministratore, sono di per se considerate attività ricomprese nella normale attività di gestione dell'amministratore e come tali non darebbero diritto ad un compenso aggiuntivo[2], così come per le assemblee condominiali[3], rientrando tali occasioni, per i giudici, tra i compiti istituzionali.

Non di rado, tuttavia, gli amministratori prevedono un compenso specifico perlomeno per le adunanze che vertono su argomenti diversi da quelli cosiddetti ordinari e riguardanti i bilanci e la conferma o nomina dell'amministratore. In effetti, anche se in tali occasioni l'amministratore non è obbligato per legge a presenziare, ricopre una carica istituzionale per cui svolge nella pratica un ruolo attivo di gestione dell'evento e decisamente molto impegnativo.

4. Il compenso per la gestione di lavori straordinari

I lavori straordinari sono quelli che vengono di regola deliberati dall'assemblea (salvo i casi d'urgenza per i quali si attiva d'ufficio l'amministratore, chiedendo la ratifica

[2] Trib. Monza, 27 giugno 1985.
[3] Cass. 12 marzo 2003, n. 3596.

successivamente della spesa in occasione della prima assemblea successiva) concernente manutenzioni ordinarie o straordinarie.

Non entreremo nel merito tecnico della distinzione delle due tipologie di manutenzioni, che non interessa in questa sede.

E' indubbio, comunque, che la delibera di assegnazione di un appalto includa una serie di attività per il rappresentante legale del Condominio.

Ad esempio, in relazione alla copertura delle spese approvate, l'amministratore normalmente attiva una gestione straordinaria separata e distinta da quella ordinaria.

Nello specifico, tra le attività espletate dall'amministratore in caso di lavori straordinari abbiamo:

I. I contatti con ditta;
II. I sopralluoghi presso il Condominio;
III. Assistenza ai soggetti dell'appalto e in generale a tutti gli interessati con la messa a disposizioni anche dei dati ed informazioni utili;
IV. La predisposizione e stipulazione del contratto con l'appaltatore;
V. La verifica delle qualifiche e requisiti dell'appaltatore in relazione ai lavori deliberati;
VI. I contatti con l'eventuale Direttore Lavori e/o Preposto alla Sicurezza (possono anche essere due soggetti diversi tra loro) per la formulazione dell'offerta professionale più precisa possibile in base all'esigenze legate alla specificità dell'appalto;
VII. La preparazione e firma della lettera di incarico;
VIII. La predisposizione del Bilancio Preventivo (Quadro dei conti) delle spese straordinarie, ripartite secondo i criteri di legge;
IX. La riscossione delle rate condominiali secondo le scadenze concordate;
X. Il monitoraggio dei pagamenti e sollecito ai ritardatari;
XI. Il pagamento delle fatture alla Ditta in base alle scadenze concordate e alla sussistenza di cassa;
XII. La cura della pratica per le agevolazioni fiscali (detrazioni) con pagamenti secondo le modalità previste dalla Legge e trasmissione nei termini di Legge della comunicazione con l'importo detraibile da ciascun condòmino;
XIII. La tenuta dei rapporti con i condòmini e comunicazione a Ditta o DDL di eventuali osservazioni sui lavori;
XIV. Le assemblee e/o riunioni straordinarie durante il cantiere per deliberare su opere in variante, opere aggiuntive o provvedimenti di altra natura;
XV. L'assemblea di chiusura contabilità (dopo il termine dei lavori) con predisposizione del Bilancio Consuntivo straordinario e del piano di ripartizione spese sulla base dei criteri concordati;

XVI. La responsabilità come committente (ovvero il soggetto per conto del quale vengono realizzati degli interventi edili) che si affianca a quella del DDL/S. Tale responsabilità, in base alla normativa n. 81/2008, può essere demandata ad un terzo (il cosiddetto "responsabile dei lavori").

In evidenza
A meno che l'amministratore non abbia specifiche competenze tecniche (proprie di geometri, architetti o ingegneri edili) è sempre bene che precisi in assemblea verbalizzandolo, che "la gestione Straordinaria NON comprende la supervisione dei lavori o visite in cantiere per verificare eventuali irregolarità".

Come si può notare da quanto sopra (che comunque non va considerato un elenco completo), l'impegno derivante dall'avvio di una gestione straordinaria, è notevole.

Sul diritto di pretendere un emolumento a parte, però, la giurisprudenza, nel corso degli anni, si è divisa.

Un indirizzo[4] è nel senso di ammettere per l'amministratore il diritto a compensi extra in caso di lavori Straordinari. In tale occasione i giudici di merito andarono anche oltre indicando una percentuale ritenuta congrua per l'incombenza in discorso: il 2% dell'importo dei lavori.

In senso contrario, invece, si sono espressi altri giudici[5] ritenendo che andasse escluso, in mancanza di una delibera assembleare, il riconoscimento di un compenso straordinario in caso di lavori.

5. Il compenso per i lavori relativi al superbonus 110%.

La normativa entrata in vigore per rilanciare l'economia italiana, prevede, tra le varie cose, la possibilità per i Condomini di fruire delle agevolazioni fiscali (cosiddetti "superbonus) del 110%".

La prospettiva tanto decantata da pubbliche istituzioni e media, riguarda la possibilità di ottenere la ristrutturazione completa se con cappotto termico (tanto per citare una delle opere trainanti), senza oneri (o quasi) per i proprietari di immobili siti in Condominio e in effetti la normativa in questione mira in via teorica ad applicare nell'edilizia privata, la partecipazione economica del Pubblico.

[4] Pret. Perugia, 06 febbraio 1998, n.09 .
[5] App. Milano 23 maggio 1997, n. 1637; Trib. Genova 29 maggio 2001, 1501.