

09 Lug 2019

## Il vero emolumento dell'amministratore: come calcolarlo

di Giorgio Mina

La figura dell'Amministratore è stata prevista fin dai Regi Decreti del 1861, poi regolamentata operativamente con il Codice Civile del 1942; allora chiunque poteva essere nominato amministratore in quanto era un "incarico fiduciario". Con la Legge 220/2012 di Riforma del Condominio, l'incarico di "Amministratore" è stato disciplinato in modo più ampio e con definite caratteristiche ed obblighi, tra cui quello di dichiarare preventivamente gli oneri delle proprie prestazioni: tutte indicazioni che sono inderogabili pena la nullità della nomina (art. 1129 e 1130 del C.C., ed art. 71bis delle Norme di Attuazione).

Si è reso quindi necessario quantificare l'emolumento che deve essere corrisposto all'amministratore, perché l'onorario dell'amministratore non è un costo, ma una retribuzione che deve essere congrua e dignitosa come prescrive la Costituzione; occorre quindi provvedere ad una corretta valutazione delle prestazioni che necessitano ai condomini, e poi chiedere agli amministratori di presentare la loro offerta (obbligatoria); per ciò necessita conoscere quante e quali sono le caratteristiche dell'amministratore e delle sue prestazioni, per individuarne la congrua valutazione prestazionale ed economica, premesso che non vi sono regole specifiche in merito, e che il tutto è a libera contrattazione tra le parti (D.lgs Bersani n° 223/2006).

Considerato che, oltre l'idoneità prevista per legge dall'art. 71bis delle Norme di Attuazione, la figura dell'Amministratore deve basarsi sul principio legale del mandato e sul postulato morale della fiducia; le prestazioni e le incombenze richiedono che la persona espleti l'incarico con: competenza, discrezione, rispetto, coscienziosità, integrità, lealtà, dignità, prudenza, efficienza, puntualità, costanza, sicurezza, riservatezza, nonché possedere la conoscenza tecnico-legale-amministrativa della materia e della normativa in vigore, avere capacità organizzativa ed operativa, disponibilità e forza lavoro di personale, mezzi ed attrezzature idonee all'espletamento dell'incarico; lo sapevate? è legge!

Tutto ciò premesso, dato atto che l'Amministratore ha un incarico professionale comprendente proprie responsabilità civili e penali, si può economicamente suddividere l'emolumento in tre capitoli: legale rappresentanza, compiti amministrativi, compiti operativi; cadauno di questi comporta specificità effettive che si possono così descrivere:

-legale rappresentanza: è la responsabilità concreta e morale che la persona si assume nell'accettare l'incarico, con l'impegno di svolgerlo correttamente, in modo imparziale, secondo le norme in vigore, affinché sia assicurato a tutti il corretto godimento delle proprietà e dei servizi correlati, e l'oggettiva compartecipazione alle decisioni ed alle spese;

-compiti amministrativi e di responsabilità civile: è la responsabilità che deriva dall'espletare l'incarico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti pubblici (Stato, Regioni, Provincie, Comuni, Enti specifici) e privati (regolamenti, contratti, scritture private), che possano comportare anche possibili sanzioni qualora l'operatività del soggetto sia svolta con irregolarità amministrative e/o omissive, non siano rispettate le scadenze, ovvero possano essere create le

occasioni di applicazione di morosità, e/o non sia esercitata correttamente la difesa del soggetto di cui alla rappresentanza;

-compiti operativi e di responsabilità penale: è la responsabilità che deriva dalla normativa in vigore, e per il controllo ed il mantenimento in sicurezza delle parti comuni ed in uso comune, della segnalazione delle opere di necessità per l'uso comune di parti e manufatti, l'operatività del personale dipendente diretto ed indiretto degli eventuali appaltatori e subappaltatori che dovessero operare a qualsiasi titolo nella proprietà della committenza, dall'obbligo di effettuare, nei limiti dei suoi poteri, quegli interventi di adeguamento alle norme che venissero emanate e/o prescritte, e dall'impegno alla vigilanza per cui la mancata sorveglianza può creare e/o aver creato danno fisico ad alcuno.

**Per quanto detto, come si può valutare economicamente l'emolumento per spese ordinarie annuali e gestione riscaldamento stagionale con o senza climatizzazione?**

Esistono e si possono adottare metodi diversi? In linea generale la risposta è affermativa come segue:

**a) Valutazione con metodo di calcolo a percentuale di cadaun capitolo** (più gli importi sono ridotti, più alta è la percentuale di addebito, e viceversa), spese ed IVA escluse:

- la legale rappresentanza: percentuale sul valore dell'immobile, con riferimento al valore di ricostruzione a nuovo dell'edificio (quello indicato nella polizza assicurativa), valore minimo di soglia €. 2.000.000,00; mediamente può essere quantificato nella misura tra lo 0,010% e lo 0,020% del valore;

- compiti amministrativi e di responsabilità civile, valore minimo di soglia €. 36.500,00: percentuale sull'importo totale di gestione annuale, mediamente tra il 2% ed il 4%;

- compiti operativi e di responsabilità penale, valore minimo di soglia €. 36.500,00: percentuale sull'importo totale di gestione annuale, mediamente tra il 3% ed il 5%;

complessivamente un emolumento annuale potrà risultare, dal minimo di soglia, di €. 3.685,00 (indicativamente rappresentativo di uno stabile di circa 20-25 unità).

**b) Valutazione con metodo di calcolo per unità immobiliare:**

- mediamente viene indicato nelle zone locali, ma vi è una costante minima di soglia a valore nazionale al di sotto della quale non è credibile, che per cad. unità è di circa €/anno 50,00/60,00; importi inferiori non sono rappresentativi di serio lavoro professionale a norma di legge, e possono rappresentare una concorrenza sleale verso i colleghi; anche i Condomini dovrebbero ribellarsi a tali proposte inique, perché nessuno opera in perdita, quindi almeno il pareggio dei costi deve pervenire al presunto amministratore; diciamola chiaramente: i proventi extra, più conosciuti come percentuali sui lavori, non sono affatto dovuti ad alcun titolo, né previsti da alcuna norma e/o associazione, anche se giustificati da quell'amministratore per ripianare le proprie spese. Da parte dei condomini è invece doveroso considerare che è meglio pagare correttamente l'amministratore, e non fare finta di nulla, pur di "vantarsi" di essere riusciti a pagare meno l'amministratore, perché ciò è falso e non si ha la corretta valutazione della figura professionale che necessita. Il fatto che alcuni amministratori "scappino" con la cassa, dimostra che qualcosa non ha funzionato in quel rapporto; quindi, escludendo i furti più o meno programmati che rimangono "furti", se è meglio prevenire che curare, necessita fare preventivamente le opportune considerazioni e poi le verifiche del caso, e così non farsi trovare impreparati.

Un valore nazionale indicativo della reale prestazione, può essere mediamente considerato per cad. unità immobiliare non inferiore ad €/mese 12,00/15,00 (pari a 40/50 centesimi di euro al giorno), cui aggiungere spese ed oneri di legge.

**c) Valutazione con metodo di calcolo a rimborso orario:** qui si apre una prateria di supposizioni, poiché nessuno si è mai interessato a verificare oggettivamente il reale tempo medio minimo "utile e necessario" per amministrare correttamente secondo legge un'unità immobiliare in uno stabile condominiale. Mi sono quindi diletato con alcuni amici-colleghi in questo studio, chiedendo informazioni a parecchi "colleghi" del settore in varie zone nazionali,

chiedendo loro i seguenti dati: quante sono le persone impiegate in ufficio addette all'amministrazione di condomini, quanti condomini sono amministrati dallo studio, quante unità immobiliari sono presenti nei singoli condomini (alloggi, studi vari, uffici, negozi, magazzini, box, posti auto). Da questo studio è complessivamente emerso quanto segue: mediamente uno studio attrezzato è composto da 2/3 persone + il titolare, amministra 50/60 condomini rappresentanti circa 2.500/3.000 unità immobiliari, dedica circa 7.000 ore lavoro all'anno: ne consegue un quantitativo di circa 2,5 ore lavoro annue per cad. unità immobiliare. Economicamente: considerato che un impiegato regolare abbia uno stipendio netto di €/mese 1.200,00 circa, il suo costo orario lordo è di circa €/ora 20,00 cui aggiungere i costi dello studio: locazione, spese, attrezzature, programmi, locomozione, tasse, corsi di aggiornamento ecc.; il costo gestionale ammonta complessivamente ad €/ora 50,00/60,00 circa, cui aggiungere un utile aziendale.

Ne consegue che l'emolumento annuo per cad. unità immobiliare è pari a circa €/anno 150,00/180,00 per cad. unità immobiliare, cui aggiungere spese ed oneri di legge.

**d) Valutazione con metodo di calcolo parametrico:** detto calcolo considera tre parametri: valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (indicato nella polizza d'assicurazione), preventivo gestionale annuale (deliberato dall'assemblea condominiale), numero di unità immobiliari (indicate nel Regolamento di Condominio). Riportando in un quadro-tabella tali dati e collegandoli con rette che si intersecano, l'incrocio delle rette indica il valore dell'emolumento. Verificate più tabelle con casi reali, si è constatato che gli emolumenti derivati corrispondono economicamente alla media degli altri metodi predescritti.

**Dall'esame di tutti i vari metodi indicati, si può quindi osservare che, indicativamente e mediamente, l'onere annuale di amministrazione di un'unità immobiliare in condominio corrisponde a:**

- l'impegno orario di lavoro per cadauna unità immobiliare è di circa ore/anno 2,5 ;
- il costo medio a persona operativa di uno studio è di circa €/ora 50,00/60,00 + una quota percentuale di utili aziendali, oltre a rimborsi spese ed oneri di legge;
- il costo medio annuale di amministrazione di un'unità immobiliare non può essere inferiore ad €. 150,00/180,00 oltre a rimborsi spese ed oneri di legge.**