

Parcella dell'amministratore: almeno 150 euro per unità

GIUSTO COMPENSO

I costi dello studio, anche calcolati con metodi diversi, sono comunque elevati

L'ufficio lavora in media 2,5 ore all'anno per ogni unità immobiliare

Giorgio Mina

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.

Tre metodi

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 necessarie e poi chiedere agli amministratori di presentare la loro offerta (obbligatoria), premesso che non ci sono tariffari di alcun genere né è possibile prevederli.

Quindi, come si può valutare economicamente l'emolumento per spese ordinarie annuali e gestione riscaldamento stagionale? Esistono e si possono adottare metodi diversi? In linea generale la risposta è affermativa e si può adottare uno di questi tre metodi

Calcolo a percentuale

Il primo metodo consiste nella va-

lutazione con metodo di calcolo a percentuale di ciascun "capitolo" (più gli importi sono ridotti, più alta è la percentuale di addebito, e viceversa), spese e Iva escluse. Vediamo i vari capitoli:

- 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 milioni di euro mediamente può essere quantificato nella misura tra lo 0,01% e lo 0,02% del valore;
- compiti amministrativi e di responsabilità civile, valore minimo di soglia 36.500 euro; 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 euro; percentuale sull'importo totale di gestione annuale, mediamente tra il 3% ed il 5 per cento.

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

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 ogni unità è di circa 50-60 euro/anno; 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 rifiutare proposte del genere, perché nessuno opera in perdita.

Diciamo chiaramente: i proventi extra, più conosciuti come percentuali sui lavori, non sono affatto dovuti ad alcun titolo, né previsti da alcuna norma e/o associa-

zione, anche se giustificati da quella amministratore per ripianare le proprie spese. Il fatto che alcuni amministratori "scappino" con la cassa, dimostra che qualcosa non ha funzionato nel rapporto con il condominio; quindi sarebbe bene fare preventivamente le opportune considerazioni e le verifiche del caso, e non farsi trovare impreparati.

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

Metodo a rimborso orario

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.

È stato quindi necessario un confronto reale con altri professionisti, 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 confronto è complessivamente emerso che mediamente uno studio attrezzato è composto da 2-3 persone più il titolare, amministrata 50-60 condomini con circa 2.500-3.000 unità immobiliari, cui dedica circa 7mila ore lavoro all'anno: ne consegue un quantitativo di circa 2,5 ore lavoro annue per ciascuna unità immobiliare.

Considerato quindi che un impiegato abbia uno stipendio netto di circa 1.200 euro al mese netti, il suo costo orario lordo è di circa 20 euro all'ora, cui aggiungere i costi

dello studio: locazione, spese, attrezzature, programmi, locazione, tasse, corsi di aggiornamento eccetera; il costo gestionale annua complessivamente a circa 50-60 euro all'ora, cui aggiungere un utile aziendale.

Ne consegue che l'emolumento annuo per ciascuna unità immobiliare è pari a circa 150-180 euro all'anno, cui aggiungere spese e oneri di legge.

Il calcolo parametrico

Questo metodo considera tre parametri: valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (indicato nella polizza di assicurazione), preventivo gestionale annuale (deliberato dall'assemblea condominiale), numero di unità immobiliari (indicate nel regolamento di condominio). Riportando in un quadro-tabella questi dati e collegandoli con rette che si intersecano, l'incrocio delle rette indica il valore dell'emolumento. Verificare 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 si deve basare su questi dati di massima:

- l'impegno di lavoro per ogni unità immobiliare è di circa 2,5 ore all'anno;
- il costo medio a persona operativa di uno studio è di circa 50-60 euro all'ora più 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 quindi inferiore a 150-180 euro oltre a rimborsi spese e oneri di legge.