

## 4.3 Il compenso

3. Il compenso - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO  
- CAPITOLO QUARTO - L'AMMINISTRATORE IN GENERALE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

### 3. Il compenso

Il mandato dell'amministratore è oneroso e non si parla più di presunzione di onerosità.

La ripartizione delle spese relative alla retribuzione deve avvenire sulla base dei millesimi di proprietà come previsto dall'art. 1123, co. 1, c.c. salvo diversa convenzione.

Il versamento degli oneri spetta, in caso di locazione dell'unità immobiliare, al proprietario in quanto l'amministratore è mandatario del condomino. Nulla vieta, tuttavia, che nel contratto di locazione la ripartizione di tali spese venga regolata diversamente.

L'amministratore, che continui ad esercitare ad interim il proprio mandato, ha diritto ad essere retribuito per il periodo di interinato in percentuale con una percentuale da calcolarsi in ragione del compenso precedentemente pattuito.

Il rappresentante dell'Ente anticipatamente revocato dall'assemblea ha diritto solo al compenso per l'effettiva attività svolta, salvo il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1725 c.c.

Il compenso – come già evidenziato - viene liberamente pattuito tra le parti con una indicazione piuttosto minuziosa delle voci di riferimento. Secondo parte della dottrina, malgrado la lettera della legge, non sarebbe vietato un compenso a forfait annuo a copertura di tutte le attività ordinarie di gestione condominiale, ivi compresa la convocazione di una o più assemblee straordinarie.

Con una recente decisione di merito, tuttavia, è stata ritenuta illegittima la nomina di un amministratore in quanto il compenso non era stato indicato come espressamente prescritto dalla legge, non essendo sufficiente a tale scopo la circostanza che fosse noto quello dell'anno precedente. Il giudice, infatti, ha ribadito che la novella legislativa è stata chiara nel prevedere detta indicazione come necessaria a pena di nullità (Trib. Roma, ord., 15 giugno 2016).

In entrambi i casi, tuttavia, eventuali attività extra che richiedessero un maggior impegno dell'amministratore dovrebbero essere pagate a parte e, fino dal momento della presentazione del preventivo, dovrebbero essere quantificate all'assemblea in percentuale rispetto all'entità della spesa ipotizzabile.

L'amministratore, oltre al compenso convenuto, ha diritto al rimborso delle spese e dei danni patiti in stretta dipendenza del suo incarico ex art. 1720 c.c. Anche il rimborso spese può essere predeterminato al momento dell'accettazione

### 4.3 Il compenso

Il compenso comprende anche lo svolgimento degli adempimenti fiscali (versamento delle ritenute di acconto; presentazione del mod. 770 ecc.), considerato che tale attività rientra nelle ordinarie attribuzioni dell'amministratore (art. 1130, n. 5, c.c.).

Gli adempimenti fiscali in materia di imposte sui redditi e IVA da curare in relazione al compenso dell'amministratore variano a seconda della qualificazione del soggetto che ricopre l'incarico e dall'attività che egli svolge: il relativo reddito potrà essere assimilato a reddito da lavoro autonomo, a reddito da lavoro subordinato o a reddito d'impresa a seconda delle circostanze.

L'attività di amministratore di condominio, infine, non è incompatibile con la professione di avvocato secondo quanto chiarito dal Consiglio Nazionale Forense con parere del 20.2.2013 relativo all'articolo 18 della Legge 247/2012 recante Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense.

In ordine al requisito di cui alla lettera g) ovvero la formazione iniziale e quella periodica deve ora farsi riferimento alla Legge 4/2013 recante Disposizioni in materia di professioni non organizzate. L'articolo 7 della legge citata stabilisce infatti che le associazioni professionali sono deputate al rilascio delle attestazioni relative, tra l'altro, agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale.