

La definizione del compenso dell'Amministratore Il punto di vista dell'amministratore

Amm.re Daniele APOLLONI

Il mio intervento non vuole essere una esercitazione accademica, ma vuole essere un confronto tra colleghi amministratori nel redigere un giusto verbale di assemblea di condominio per farsi approvare (blindare) il relativo compenso e il suo dettagliato tariffario.

L'amministratore riveste la qualità di mandatario generale, la sua retribuzione deve essere rapportata anche alle attività ulteriori e strumentali necessarie al completamento dell'azione gestoria.

E sempre in ordine alla gerarchia di rapporti tra assemblea ed amministratore, la giurisprudenza di merito ha costantemente negato la legittimità di un compenso in aggiunta a quello già deliberato dall'assemblea; intendendo che la retribuzione accordata in assemblea comprende tutte le attività dell'amministratore durante l'anno.

Pertanto all'accettazione della nomina, e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve verbalizzare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, puoi prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata".

Il verbale può essere così riepilogato:

*Prende la parola il Presidente che propone all'Assemblea di riconfermare la società
Amministratore del Condominio.*

Il Sig.....informa ed aggiorna l'Assemblea di essere amministratore unico della società di capitali società che gestisce e amministra patrimoni immobiliari in tutta la Provincia di Vicenza, e che ai sensi dell'art.1129 e dell'art.71 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile -nuova legge di riforma del 11.12.12 nr. 220 - gode dei diritti civili, di non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per la quale la legge commina la pena della reclusione, non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, non essere interdetto o inabilitato, non

essere stato annotato nell'elenco dei protesti cambiari, di avere conseguito il diploma/laurea di....., di avere frequentato un corso di formazione iniziale, di svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, di avere superato l'esame annuale del DM 140/2014 come da allegata documentazione, la società ha regolare copertura assicurativa per la sua responsabilità RC professionale per l'importo massimo di € 4.500.000,00 ripartito per € 2.000.000,00 per la gestione ordinaria è € 2.500.000,00 per la gestione straordinaria con la Zurigo Assicurazione convenzionata con l'Associazione di categoria ANACI, di avere l'ufficio certificato norma UNI 10801 e ISO/IEC 17024 regolarmente rinnovato dall'Ente Certificatore TUV Italia è iscritto all'Associazione di categoria degli amministratori condominiali professionisti ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari della Provincia di Vicenza dall'anno ed esercita la professione ai sensi della legge nr. 4 del 14/01/2003 avendo tutti i requisiti prescritti dalla nuova legge.

L'Assemblea dopo una breve discussione all'unanimità dei presenti,

delibera

di nominare amministratore del Condominio la società di capitale....., con sede legale e operativa a identificata con partita iva qui rappresentata dall'Amministratore unico portando il domicilio fiscale e la sede legale del Condominio in Via..... società regolarmente iscritta all'associazione di categoria ANACI al nr..... con il compenso annuo di €..... per le sole prestazioni ordinarie, al netto di iva e oneri previdenziali e fiscali, più il rimborso delle spese incontrate per lo svolgimento del suo mandato, mentre per le prestazioni straordinarie l'Assemblea espressamente accetta ed approva il tariffario della società così come specificato analiticamente e che si allega in copia al presente verbale diventando parte integrante dello stesso e di cui i Condomini aderiscono ed accettano, valendo anche per gli anni successivi, il tutto come da allegate nove pagine di contratto di mandato sottoscritti dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, precisando che i registri di cui all'art. 1130 del cod. civ. si trovano presso lo studio sopra indicato in cui ogni interessato, previa richiesta all'Amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere previo rimborso della spesa copia.

La società qui rappresentata dall'Amministratore unico accetta l'incarico di amministrare il Condominio..... e ringrazia i Signori Condomini per la rinnovata fiducia espressa.

Rammentando che il compenso all'amministratore ha carattere "eventuale sua retribuzione" ex art. 1135, del cod. civ., ed esso deve essere deliberato dall'assemblea. Per tale ragione non può riferirsi ad eventuali tariffari consigliati dalle Associazioni, se non accettate dal consenso condominiale.

In merito ai tariffari degli amministratori di condominio, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, con il provvedimento del 14/12/1994 n. 2550, ha escluso l'applicazione di un tariffario per gli amministratori condominiali predisposti dalle rispettive associazioni; come ha escluso per i geometri l'applicazione di un loro tariffario nell'esperimento di attività di amministrazione condominiale.

Il tariffario deve essere allegato al Contratto di Mandato di Amministrazione Condominiale predisposto secondo i dettagli della legge 220/2012 e le disposizioni del capitolo IX in materia di mandato artt. 1703 e seguenti del Codice civile.

Si annota anche nel caso di amministratori giudiziari, che anche per essi la retribuzione deve essere deliberata dall'assemblea, e solamente nel caso in cui non si arrivasse ad un accordo sul quantum, la sua determinazione avverrà in sede giudiziaria.

Ad ogni buon fine, bisogna ricordarsi che l'art 1129 cc così dispone: "L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Al contrario, laddove si ravvisi un aumento del compenso dell'amministratore, lo stesso deve sempre e comunque venir ratificato dall'assemblea condominiale

In sintesi, si può affermare che l'assemblea ha il potere di integrare e modificare una decisione deliberando successivamente un compenso extra all'Amministratore.

In tal caso il Giudice non può avere sindacato di merito, se non nel caso di un eccesso di potere da parte del consenso condominiale.

CONTRATTO TIPO (proposto dall' Amm.re Daniele APOLLONI) DI MANDATO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Oggi in data novembre dell'anno duemilaventicinque da una parte

Il Condominio sito a..... in Via identificato con il suo codice fiscale

e dall'altra la società che dichiara ai sensi dell'art.71 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile -nuova legge di riforma del 11.12.12 nr. 220 - di godere dei diritti civili, di non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per la quale la legge commina la pena della reclusione, non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, non essere interdetto o inabilitato, non essere stato annotato nell'elenco dei protesti cambiari, di avere conseguito il diploma di ragioniere, di avere frequentato un corso di formazione iniziale e di svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, di avere regolare copertura assicurativa per la sua responsabilità professionale per l'importo massimo di € 4.500.000,00 ripartito per € 2.000.000,00 per la gestione ordinaria e € 2.500.000,00 per la gestione straordinaria con la Zurigo Assicurazione convenzionata con l'Associazione di categoria ANACI, di essere Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza e Perito ed Esperto della Camera di Commercio, di avere l'ufficio certificato norma UNI 10801 e ISO/IEC 17024 regolarmente rinnovato dall'Ente Certificatore TUV Italia, è iscritto all'Associazione di categoria degli amministratori condominiali professionisti ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari della Provincia di Vicenza dall'anno 1995 nr. ed esercita la professione ai sensi della legge nr. 4 del 14/01/2003 avendo tutti i requisiti prescritti dalla nuova legge.

Premesso anche

- che l'Amministratore è iscritto all'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari);
- che l'ANACI svolge attività di formazione permanente per i propri iscritti e organizza corsi di avviamento e di qualificazione professionale;
- che il medesimo è una società a persona giuridica ai sensi della legge 4/2013 e, come tale, svolge la sua attività in piena autonomia ed indipendenza di giudizio e tecnica, nel rispetto della legge, dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela;
- che deve operare nell'interesse collettivo di tutti i condomini indistintamente in quanto partecipanti ai beni e ai servizi comuni;
- che l'incarico ad amministrare gli viene attribuito con delibera assembleare, regolarmente assunta secondo le maggioranze previste dal c.c.;
- che il presente contratto è stato predisposto secondo i dettagli della legge 220/2012 e le disposizioni del capitolo IX in materia di mandato artt. 1703 e seguenti del codice civile.

Tanto premesso

tra le parti sopra specificate si conviene di sottoscrivere il seguente contratto per disciplinare al meglio i rapporti tra il Condominio -Condomini e l'Amministratore a cui viene affidata pro tempore l'amministrazione delle parti comuni.

Durata del contratto

L'incarico decorre dal momento dell'accettazione da parte dell'Assemblea della proposta presentata dall'Amministratore, con la delibera di nomina, che determina la conclusione del contratto di mandato ad amministrare il Condominio.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato automaticamente per un anno con il medesimo compenso dell'anno precedente, salve le ipotesi di revoca dall'Assemblea per giusta causa o personali sue dimissioni.

Per le annualità successive parimenti si rinnova, sino alla nomina di altro Amministratore, e il compenso resta quello fissato nella prima delibera.

Il tariffario è soggetto ad aggiornamento e rivalutazioni annue secondo i parametri Istat, oltre alle condizioni contrattuali indicate nel tariffario dettagliato.

La cessazione dell'incarico avviene con la nomina del nuovo Amministratore da parte dell'Assemblea con la maggioranza di legge o da parte dell'Autorità Giudiziaria.

L'Amministratore è tenuto alla consegna della documentazione corrente in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini; questa attività dovrà avvenire al più presto, compatibilmente con le esigenze di studio dell'amministratore uscente e tenuto conto delle mole di documentazione da consegnare e comunque non oltre i due mesi dalla nuova nomina.

Si concorda tra le parti che nel mese di agosto l'amministratore ha previsto il proprio periodo di ferie, garantendo ugualmente con i suoi collaboratori di ufficio e/o esterni il servizio, con un po di disagio per i fornitori che ugualmente si prendono le ferie.

Compenso dovuto all'amministratore

Il compenso previsto per l'intera annualità e relativamente alle attività di ordinaria e straordinaria amministrazione è indicato nell'allegato 1) e sarà da pagare all'inizio del mandato, previo presentazione della parcella/fattura.

Le prestazioni professionali dello studio/società si suddividono in prestazioni ordinarie, prestazioni straordinarie, personali, a percentuale e/o su richiesta.

Nel caso di revoca dell'Amministratore senza giusta causa prima della scadenza del periodo di gestione anche se prorogato, all'Amministratore sarà corrisposto l'intera competenza annuale.

Alla somma pattuita va aggiunto il rimborso delle spese e competenze effettivamente sostenute e documentate e quant'altro previsto dal preventivo allegato.

All'Amministratore dovranno essere rimborsati tutti gli anticipi finanziari da lui corrisposti nel corso della sua gestione amministrativa eseguiti nell'interesse del Condominio per mancanza di liquidità, maggiorati di penali -commissioni e interessi - indicati nel presente tariffario.

Si autorizza l'Amministratore a imputare direttamente al singolo Condomino moroso le spese di sollecito, messa in mora, ingiunzioni di pagamento, pignoramenti, spese di ipoteche ecc quantificate nel presente tariffario e tutte le spese legali sostenute.

Con il presente mandato si autorizza fin d'ora l'Amministratore a iscrivere ipoteche nei confronti dei debitori morosi per importi superiori a € 3.000,00 per un importo pari al doppio del credito complessivo

e di autorizzarlo all'eventuale sua successiva cancellazione davanti al notaio nel caso di regolare pagamento del debito, il tutto senza delibera dell'Assemblea.

Nelle more dei tempi che intercorrono tra la fine del periodo di gestione e l'approvazione del bilancio, ovvero lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, le parti convengono che all'Amministratore maturano di fatto il compenso ordinario e straordinario e accessorio computato in funzione di quanto già approvato per l'esercizio preventivo della gestione precedente.

I compensi minimi sono inderogabili e verranno aggiornati ogni anno secondo gli indici Istat.

In caso di esecuzione di opere di straordinaria manutenzione o di altre attività specifiche non previste né prevedibili al momento dell'affidamento dell'incarico o di altre ancora che esulano dalla gestione ordinaria, ma sempre deliberate dall'Assemblea condominiale, l'Assemblea accetta fin d'ora il compenso straordinario a percentuale indicato nel tariffario e sui accessori e derivati.

In caso di revoca dell'amministratore senza immediata nomina del nuovo, l'Amministratore in carica provvederà a svolgere le proprie mansioni in conformità del presente contratto ed avrà diritto a percepire il relativo compenso.

Lo studio osserva il seguente orario per i Signori Condomini dalle ore 08:30 alle ore 11:00 e nei giorni di giovedì e venerdì dove sono visionabili i documenti del Condominio previo appuntamento telefonico e nel caso di estrazione copia all'amministratore spetta il rimborso delle sue spese come indicato nel suo tariffario.

Compiti e attribuzioni dell'amministratore di condominio ANACI

L'amministratore di condominio è tenuto, verso i compensi di cui alla tariffa allegata, a:

- svolgere l'incarico affidatogli con diligenza nel rispetto delle leggi, del Regolamento e di quanto affermato nel presente contratto e compatibilmente entro i tempi previsti da ogni delibera assembleare;
- eseguire le deliberazioni regolarmente assunte in conformità della legge e del Regolamento di Condominio;
- curare l'osservanza del Regolamento condominiale nei limiti previsti dalla Legge.
- riscuotere i contributi secondo le scadenze fissate dal Regolamento e/o dall'Assemblea;
- tenere la contabilità secondo principi di chiarezza e di trasparenza;
- rendere conto della gestione finanziaria alla fine di ogni annualità di gestione;
- presentare il riparto preventivo e consuntivo delle spese ordinarie e straordinarie con la ripartizione in base a Codice Civile, Regolamento condominiale o delibera assembleare;
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- sollecitare e agire nei confronti dei morosi nelle forme previste dalla legge e nei modi stabiliti dal Regolamento o dall'Assemblea;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni e a conservare con ordine la documentazione relativa a tali atti;

- convocare le Assemblee con avviso da inviarsi almeno 5 giorni prima dell'adunanza di prima convocazione, salvo diversa disposizione del Regolamento condominiale e delle indicazioni impartite dalle delibere delle Assemblee;
- convocare l'Assemblea annuale per l'approvazione del rendiconto consuntivo entro e non oltre (180) giorni dalla data di chiusura dell'esercizio;
- convocare ed inviare i verbali delle assemblee ai condomini assenti a mezzo raccomandata o altro mezzo previsto dal Codice Civile e/o accettato e deliberato dalla maggioranza dei condomini in occasione delle Assemblee;
- curare il rispetto delle normative in materia di sicurezza per i dipendenti del condominio;
- adempiere tutti gli oneri fiscali riguardanti il Condominio e pagare le ritenute fiscali sugli appalti condominiali;
- gestire tutti gli obblighi fiscali e provvedere alle pratiche per le detrazioni fiscali se richieste dall'Assemblea;
- pagare i tributi locali dovuti sulle parti comuni;
- curare gli adempimenti delle manutenzioni obbligatorie degli impianti secondo i dettati delle leggi vigenti;
- stipulare contratti con terzi per l'appalto dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e gestire in modo autonomo senza alcuna autorizzazione assembleare contratti di fornitura di servizi quali luce, acqua, gas e contratti assicurativi ritenuti più vantaggiosi;
- curare i rapporti con i fornitori delle utenze condominiali e con gli appaltatori ed i tecnici incaricati;
- formulare e ad inoltrare le eventuali richieste di autorizzazioni alle autorità amministrative;
- provvedere all'assunzione e al licenziamento dei dipendenti del condominio, alla loro sostituzione in caso di ferie o impedimenti, secondo le deliberazioni dell'assemblea;
- redigere ed aggiornare il registro dei condomini e/o titolari di diritti di godimento su unità comprese
- nel Condominio;
- stipulare contratti di copertura assicurativa contro incendio, danneggiamenti degli impianti se deliberati dall'Assemblea e successivamente variati dall'amministratore con garanzie più vantaggiose a parità delle condizioni economiche;
- stipulare contratti di energia con fornitori da lui prescelti potendo dimostrare la miglior scelta nei confronti dei suoi amministratori;
- garantire al Condominio l'esistenza di polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale di Amministratore;
- conservare il registro dei verbali delle Assemblee;
- aprire un conto corrente intestato al condominio dove far confluire le somme versate dai condomini; dette somme dovranno essere destinate esclusivamente per le spese di competenza del condominio in oggetto del presente contratto. L'Amministratore ha facoltà di cambiare di sua iniziativa senza alcuna delibera l'istituto presso cui è appoggiato il conto corrente condominiale anche se le condizioni risultano uguali e/o migliorative rispetto a quella in essere;

- tutelare e garantire nel Condominio l'applicazione delle norme previste dalla legge sulla privacy;

Inoltre, nell'ambito dei suoi compiti:

- qualora il fabbricato abbisogni di interventi manutentivi di straordinaria urgenza, l'Amministratore avrà la facoltà di intervenire in modo tempestivo per salvaguardare la sicurezza e la immediata conservazione del bene, fatto salvo poi l'obbligo da parte sua di riferire alla prima Assemblea;
- anche senza autorizzazione da parte dell'Assemblea, e salvo che ne sia esonerato, l'Amministratore ha facoltà di agire in giudizio nei confronti dell'appaltatore per far valere le garanzie di legge in materia di appalto, nonché a promuovere a tutela dei diritti e delle parti comuni azioni possessorie e cautelari in genere;
- in caso di revoca da parte dell'assemblea senza giusta causa o di dimissioni dell'incarico, dopo che siano decorsi trenta giorni dalla delibera e il condominio non abbia provveduto, l'Amministratore uscente avrà facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina di un nuovo Amministratore con spese legali a carico del Condominio;
- si conferisce ampio mandato all'Amministratore nella gestione giudiziale e stragiudiziale delle controversie condominiali e del recupero del credito condominiale in particolare con riferimento ad ogni attività rientrante nei poteri conferitigli dalla legge e dalle norme tecniche, dal regolamento condominiale e dalle delibere assembleari specifiche. In caso di necessità, l'amministratore ha facoltà di nominare legali e/o tecnici per la difesa delle ragioni del Condominio e a sostenere le relative spese, sia per gestioni giudiziale e stragiudiziali delle controversie. L'Amministratore potrà partecipare ai procedimenti di mediazione anche senza assistenza legale laddove non sia necessario il superamento della condizione di procedibilità ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis del D. Lgs 28/2010;
- All'Amministratore viene conferito ampio mandato nella gestione giudiziale e stragiudiziale delle controversie condominiali e del recupero del credito condominiale, in particolare con riferimento ad ogni attività rientrante nei poteri conferitigli dalla legge (art. 1129, 1130, 1130 bis e 1131 del cod. civ.) dalle norme tecniche UNI, dal regolamento condominiale, dalle delibere assembleari, e viene affidato l'incarico fin d'ora in forza del presente mandato i poteri di partecipare in ogni contesto giudiziale, stragiudiziale e mediazione/conciliazione e nello specifico, controversie in materia di passaggio delle consegne tra amministratori, recupero del credito condominiale, contenzioso con i fornitori, conflittualità interna tra residenti, con il costruttore, richiesta di consulenze tecniche, gestione delle controversie in mediazione.
- Il Condominio riconosce all'Amministratore la facoltà di poter scegliere i legali e i tecnici di sua fiducia.
- l'Amministratore, nell'espletamento delle prestazioni a lui commesse ha facoltà di avvalersi di collaboratori e dipendenti, sotto la sua responsabilità;
- su richiesta dei condomini o di terzi creditori del Condominio, l'Amministratore potrà comunicare i dati dei condomini morosi rispetto al credito in questione e l'ammontare del loro debito;
- all'Amministratore spetta il rimborso di tutte le spese, come previsto dal presente contratto ovvero specificatamente documentate come anche il rimborso dei finanziamenti da lui erogati nell'interesse del condominio, maggiorati delle penali, interessi indicati nel seguente tariffario.
- L'Amministratore è tenuto a riferire all'Assemblea dei lavori, opere, adeguamenti, anche documentali e amministrativi, derivanti, obbligatoriamente o cautelativamente, da nuove normative

segnalate dall'ANACI. Resta nella potestà dell'Assemblea deliberare in merito alle conseguenti attività, compresi i relativi oneri economici, ferma restando la responsabilità civile ed amministrativa, collegata a tale potestà, che ricade direttamente ed esclusivamente sui condomini chiamati a deliberare.

Informativa degli obblighi di legge e dovere di formazione professionale

L'Amministratore è tenuto ad assolvere ai doveri di formazione professionale, come per legge e come per regolamenti dell'ANACI.

Obblighi e attribuzioni dei condomini

I condomini sono tenuti a collaborare con l'Amministratore segnalando per iscritto le problematiche sorgenti;

- i condomini si assumono la responsabilità che le leggi vigenti riconoscono in capo al Condominio in materia di sicurezza, di lavoro, di risparmio energetico, di riqualificazione ambientale e in materia fiscale e si impegnano a fornire all'Amministratore gli strumenti operativi e i mezzi finanziari per l'esecuzione delle opere indispensabili;

- i condomini non possono deliberare di intraprendere azioni in pregiudizio manifestamente temerarie o contrarie alle leggi vigenti;

- i condomini si obbligano a rispettare il Regolamento di Condominio e le norme di Legge. E

comunque si obbligano a tenere un comportamento di civile convivenza, in particolare evitando emissioni di rumori, di fumi e di odori molesti;

- i condomini si impegnano a corrispondere puntualmente le quote di spese comuni per la gestione ordinaria del Condominio in base alle tabelle millesimali e secondo i deliberati delle Assemblee e le

- necessità del Condominio;

- premesso che i provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i Condomini, in caso di emergenza e/o di necessità per non far mancare i servizi essenziali ai residenti, viene dato il potere e facoltà all'Amministratore di chiedere il pagamento degli oneri e spese condominiali ai Signori Condomini, che dovranno ritenersi obbligati al pagamento di quanto predisposto dall'Amministratore anche senza che l'Assemblea approvi i bilanci.

- i condomini sono tenuti a versare le quote condominiali tramite bonifico sul conto corrente intestato al condominio, o presso l'Ufficio dell'Amministratore;

- nel caso di difficoltà di un celere recupero delle quote di spese verso un condominio moroso, i condomini dovranno anticipare, pro quota, le somme di denaro necessarie a garantire una corretta gestione e conservazione dei beni e dei servizi comini;

- ogni segnalazione di problematiche inerenti l'ambito condominiale dovrà essere inoltrata all'Amministratore in forma scritta e debitamente firmata;

- i condomini sono tenuti a comunicare entro 10 giorni all'Amministratore l'avvenuta cessione a terzi della loro unità immobiliare e così anche in caso di alienazione del solo usufrutto o della sola nuda proprietà;

- i condomini sono tenuti a comunicare entro 10 giorni all'amministratore eventuali variazioni del loro indirizzo;
- i condomini sono tenuti a far rispettare ai conduttori delle loro unità il Regolamento di Condominio;
- i condomini sono tenuti ad accedere agli uffici dell'Amministratore solo su appuntamento e solo nell'orario di apertura al pubblico indicato dall'Amministratore;
- in caso di richiesta di copia della documentazione inerente il Condominio, i condomini sono tenuti al pagamento dei relativi oneri indicati nel tariffario dell'Amministratore;
- in caso di richieste dell'Amministratore di prestazioni professionali che esulano dai compiti elencati nel presente contratto, i condomini sono tenuti a pagare separatamente il servizio ricevuto secondo il tariffario dello studio già noto.

Allegato 1) - Tariffario per le prestazioni ordinarie A) e straordinarie B)

specificate analiticamente e richieste dalla società

A)	Descrizione delle prestazioni ordinarie :	netti
B)	Descrizione delle prestazioni straordinarie:	
	Costo della piattaforma per assemblea in videoconferenza -convocazione e gestione- se addebitata	
	Solleciti di pagamento:	
	Compensi a percentuale:	
	Compensi a vacanze oltre ai rimborsi delle spese sostenute:	
	Lettere in genere inviate per posta, tramite e-mail e per posta certificata PEC:	
	Gestione del contenzioso stragiudiziale e giudiziale - mediazione	
	All'Amministratore per ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni	
	Rimborso spese:	
	Gestione e controllo cantieri	
	Gestione del sito internet a favore dei Condomini	

Clausole del mandato e riservatezza del Condominio.....

Le informazioni e dati contenuti in questo mandato sono riservate, si raccomanda la riservatezza e ne è vietata la diffusione senza nostra autorizzazione.

-Laddove le attività dovessero essere riferibili ai singoli conduttori e/o proprietari, il compenso verrà imputato solamente a quest'ultimi, escludendo dalla ripartizione gli altri comproprietari, fermo restando che l'espressione contabile farà comunque parte del rendiconto di gestione generale e, quindi, in esso contenuto.

-Nelle more dei tempi che intercorrono tra la fine del periodo di gestione e l'approvazione dei bilanci, ovvero lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, le parti convengono che l'Amministratore resti in carica sino a quella data in ogni caso e maturando di fatto il compenso ordinario e straordinario e accessorio computato in funzione di quanto già approvato per l'esercizio preventivo della gestione precedente

-Tutte le competenze ordinarie e straordinarie sopra indicate anche per singole voci e capitolo di spesa, sono al netto di I.V.A., oneri fiscali e previdenziali;

-Tutte le competenze e i compensi ordinari e straordinari indicati nel presente tariffario, sono soggette anche all'onere e rimborso delle spese postali, cancelleria e fotocopie e rimborso spese per l'invio di lettere in genere meglio indicate nei capitoli di spesa prestazioni sui compensi per le prestazioni straordinarie;

-Tutte le competenze sopra descritte dovranno essere pagate anticipatamente a vista a semplice presentazione della parcella- pur emessa ma non pagata- dall'Amministratore.

-All'Amministratore dovranno essere rimborsati tutti gli anticipi finanziari da lui corrisposti nel corso della sua gestione amministrativa eseguiti nell'interesse del Condominio per mancanza di liquidità, maggiorati di penali -commissione - indicati nel suddetto tariffario;

-Si approva e si accetta senza riserve e specificamente il presente tariffario della società I specificato analiticamente e richiamato nel presente contratto e nel verbale dell'Assemblea di Condominio e sottoscritto anche con semplice sigla dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore.

-Il presente contratto di mandato si compone di nove facciate, di cui i Signori Condominio approvano ed accettano in occasione dell'Assemblea di Condominio, il tutto meglio riepilogato negli allegati prospetti sottoscritti per accettazione anche con semplice sigla dal Presidente dal Segretario e dall'Amministratore.

Il Presidente

L'Amministratore

Il Segretario

Vorrei ricordare che il termine prescrizione per il compenso dell'Amministratore, costituisce un tema di dibattito in giurisprudenza, che però in linea con la giurisprudenza di legittimità si può confermare che il termine di prescrizione è decennale, in quanto il rapporto giuridico tra amministratore e condominio configura un mandato, non, invece, un contratto di prestazione d'opera professionale al quale conseguirebbe l'applicazione del termine di prescrizione -breve- di tre anni.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, ossia quello concernente l'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal mandato, la violazione degli obblighi di gestione trasparente di cui agli articoli 1129 (nomina e seguenti) e 1131 c.c. (poteri) con il conseguente inadempimento dell'amministratore, legittimano il condominio a non corrispondere i compensi richiesti in ragione della spiegata eccezione d'inadempimento ex articolo 1460 c.c (contratto)

Per concludere, per amministrare un condominio, questa è una indicazione che deve uscire dall'Associazione che rappresentiamo, la scelta è bene che vada a ricadere su un vero professionista, pertanto la valutazione non va fatta sull'economicità dell'offerta e del nostro tariffario, tanto meno sul "tutto compreso" quanto invece sull'attività dettagliata che giornalmente l'Amministratore professionista svolge con le sue responsabilità civili e penali (che non tutti conoscono) e che invece tramite l'Associazione bisogna far conoscere ai nostri amministrati, oltre a far emergere i requisiti che un amministratore professionista deve possedere secondo la legge, non ultima anche la certificazione TUV che il nostro Presidenza Nazionale sta percorrendo per distinguerci dagli altri.

on. rag. Daniele Apolloni