Compenso all’amministratore di condominio per lavori straordinari: come si calcola?

10 Settembre 2020

Con la nomina e l’affidamento dell’incarico all’amministratore, l’assemblea di condominio ne approva e definisce anche il relativo compenso. Non esistendo tariffari di riferimento il compenso viene definito in accordo tra le parti tenuto conto, ad esempio, del numero di condòmini, delle attività che è chiamato a svolgere (anche se l’incarico dovrebbe, comunque, essere comprensivo di tutte le prestazioni previste dal codice civile e dalle normali funzioni di gestione delle parti comuni) ed eventualmente del possesso di specifiche competenze e del curriculum.

Normalmente accade che nella definizione delle voci di compenso l’amministratore stabilisca fin da subito un compenso per attività extra quali la partecipazione ad un certo numero di assemblee di natura straordinaria, la gestione e coordinamento di lavori di manutenzione e ristrutturazione sulle parti comuni.

Peraltro, se non espressamente indicate e quantificate all’atto del conferimento scritto dell’incarico, ulteriori somme non potranno essere legittimamente richieste salvo una nuova ratifica da parte dell’assemblea con le dovute maggioranze.

E’ frequente, nella prassi, che in occasione dell’approvazione di lavori straordinari di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni del condominio l’amministratore chieda un compenso aggiuntivo. In tal caso sarà opportuno verificare che nell’incarico sia stato già predeterminato il parametro di calcolo (in misura fissa o in percentuale, in genere +/- 2% rispetto all’importo dell’appalto).

In assenza di una tale previsione, trattandosi di un compenso extra, sarà, come detto necessario che l’assemblea lo approvi espressamente anche in occasione della seduta in cui vengono deliberati i lavori.