

## MANSIONI E TARIFFE DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore deve essere nominato quando sono presenti più di otto proprietari di distinte unità immobiliari, su richiesta di anche uno solo di loro. Può essere nominato dall'assemblea dei condomini, con la dovuta maggioranza oppure dal Tribunale, in sede di volontaria giurisdizione, ove i condomini non provvedano o non si raggiunga una maggioranza su nessun candidato.

Se l'amministratore è un condomino non occorre che abbia particolari requisiti. Se invece i condomini decidono di affidare l'amministrazione ad un soggetto esterno questi deve avere i requisiti indicati dall'art. 71 – bis Norme di attuazione del codice civile. Il suo nominativo deve inoltre essere compreso nel registro indicato dagli articoli 1129 e 1138 del codice civile (a tutt'oggi si attendono chiarimenti in merito)

L'incarico dell'amministratore dura un anno e si intende rinnovato per eguale periodo se l'assemblea annuale non provvede alla sua revoca. L'amministratore può essere revocato dall'assemblea in qualunque momento ma se non vi è giusta causa dimostrata ha diritto a percepire il compenso per il periodo in cui sarebbe durato il suo incarico.

Il compenso dell'amministratore deve essere specificato al momento della nomina.

Per tale motivo il nostro preventivo specifica le voci che compongono il nostro compenso.

Ci è stato chiesto da più parti di indicare un compenso annuo unico.

Riteniamo assolutamente non corretta tale impostazione, seppur legittimamente attuata da tanti nostri colleghi. Non si può infatti prevedere in fase di preventivo quanti e quali servizi lo stabile richiederà all'amministratore. Basti pensare a quante assemblee si renderanno necessarie per definire opere straordinarie da eseguire nello stabile, oppure il servizio, non obbligatorio ma certamente utile, che svolgiamo nel sollecitare i morosi anziché passare la pratica immediatamente al legale come prevede la legge.

Quindi nel momento in cui ci viene conferito l'incarico il condominio conosce il nostro tariffario e con la nomina dichiara di conoscerlo ed accettarlo.

Per maggior chiarezza e trasparenza riportiamo due documenti:

il primo in cui si evidenziano quali sono le prestazioni "ordinarie" comprese nel compenso annuo e quelle straordinarie per il quale il compenso è definito "una tantum" ed è indicato nel tariffario che trovate di seguito.