



Quanto guadagna un amministratore di condominio?

Business Plan

Secondo dati ufficiali accertati da “Il Sole 24Ore” in collaborazione con le Associazioni di categoria e Agenzia delle Entrate, un amministratore professionista gestisce, a regime, 39,5 condomini.

Questo dato medio si attesta attorno ai 4-5 anni di attività, a seguito di un buon avviamento.

Secondo gli stessi dati accertati, per ogni unità immobiliare il compenso medio anno è di € 75,70, al netto di oneri ed imposte.

Considerando una dimensione “media” per edificio di 40 uu.ii., per ogni edificio amministrato, il compenso netto medio annuo è di circa € 3.028,00.

Per un amministratore professionista avviato, che arriva ad amministrare circa 39/40 edifici, il compenso netto annuo quindi è di circa € 119.606,00.

Ovviamente, questa stima si basa certamente su dati ufficiali ma che vanno “adeguati” anche alla tipicità del territorio di riferimento di operatività per ogni amministratore.

Sulla base delle esperienze maturate su luoghi del territorio italiano economicamente, socialmente e urbanisticamente eterogenei tra loro, possiamo sostenere che il dato annuo medio possa subire variazioni in diminuzione e in aumento fino al 35%, in considerazione dei diversi prezzi di mercato operati e delle diverse dimensioni medie di edifici o complessi residenziali.

Al compenso medio annuo che si può ragionevolmente attestare tra i 77.743,90 e i 161.468,10 euro, dovrà aggiungersi il compenso medio relativo alle attività straordinarie, spesso legate alle opere di manutenzione straordinaria dei prospetti e delle coperture dell’edificio.

Rispetto ad un intervento edilizio medio del valore di € 200.000,00, il compenso straordinario dell’amministratore varia dal 2% al 5%. Anche in questo caso, quindi, il compenso è molto variabile in considerazione dei prezzi di mercato non solo del professionista in termini di compenso percentuale, ma anche in relazione ai prezzi degli stessi interventi edilizi.

Elementi oggettivi, ci consentono di stimare un compenso straordinario per edificio che varia da un minimo di € 2.000,00 (2% su 100.000 euro di lavori) ad un massimo di € 15.000 (per un compenso del 5% su lavori per € 300.000). Rispetto ad una gestione a regime ben avviata, gli interventi straordinari sono mediamente di 2 all’anno.

La diversità dei mercati di operatività in termini di livello socio-culturale, economico e urbanistico, non consente una puntuale previsione di ricavi. Nel nostro Paese ci sono piccole cittadine in cui la gestione del condominio è ancora affidata alla buona volontà di qualche condòmino stesso, magari con sistemi di turnazione. In altre realtà urbane e sociali, l’amministratore professionista è una “normalità” da decenni, con compensi che possono arrivare anche a 180 euro/anno per unità immobiliare.