onorari: quali applicare?

tariffe: un silenzio assordante

Davide Barberis - commercialista

22.03.2023

E' principio consolidato nella giurisprudenza della Corte di Giustizia delle Comunità Europee quello secondo cui anche le persone fisiche esercenti attività professionali **devono considerarsi imprese** ai fini dell'applicazione degli articoli del Trattato CEE che **tutelano la concorrenza**, poiché "nel contesto del diritto della concorrenza, **la nozione di impresa abbraccia qualsiasi entità che esercita un'attività economica**, a prescindere dallo status giuridico di detta entità e dalle sue modalità di finanziamento" (sentenza del 23 aprile 1991, causa 41/90, Klaus Hoefner e Fritz Elser/Macrotron Gmbh).

Art. 1130. (Attribuzioni dell'amministratore). L'amministratore, **oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge**, deve: 1) **eseguire** le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) **disciplinare** l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) **riscuotere** i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) **compiere** gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 5) **eseguire** gli adempimenti fiscali; 6) **curare** la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalita' dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unita' immobiliare, nonche' ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; 7) **curare** la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilita'. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresi' annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonche' le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro e' allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonche' gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilita' sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro puo' tenersi anche con modalita' informatizzate; 8) **conservare** tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio; 9) **fornire** al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; 10) **redigere** il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni

Art. 1129 c.c.

c. 14 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**.

DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1

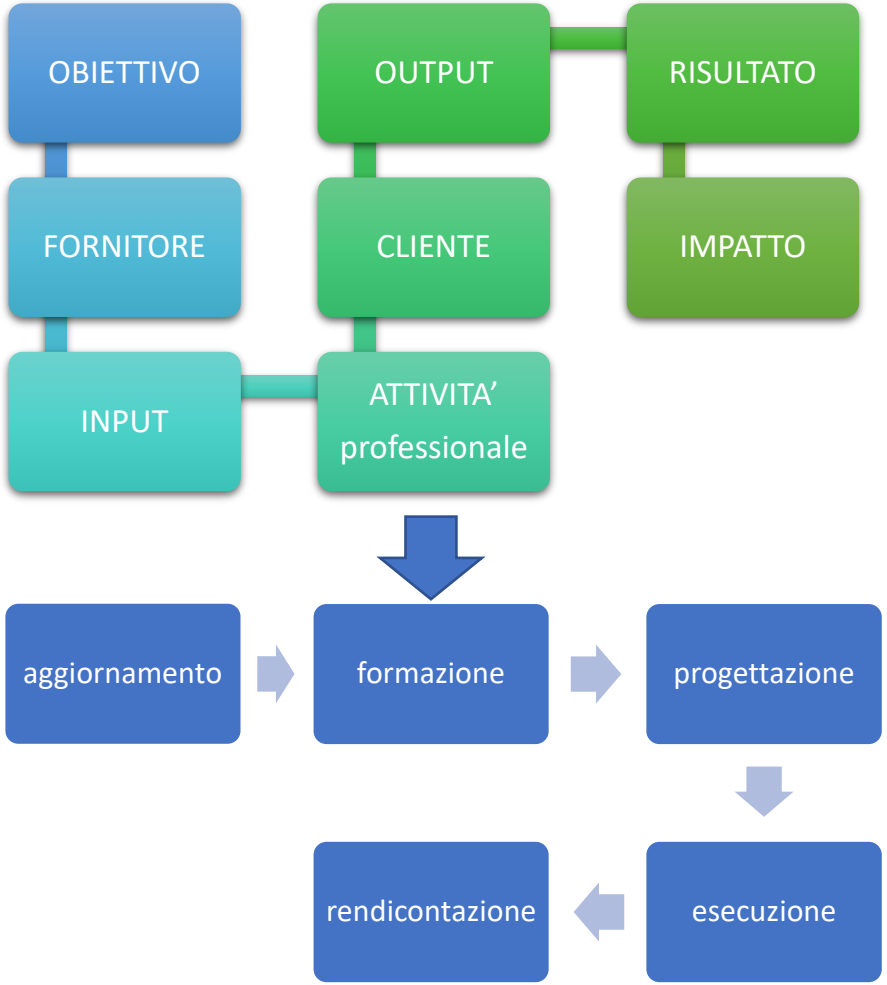
Art. 9 (Disposizioni sulle professioni regolamentate).

1. **Sono abrogate le tariffe** delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico.

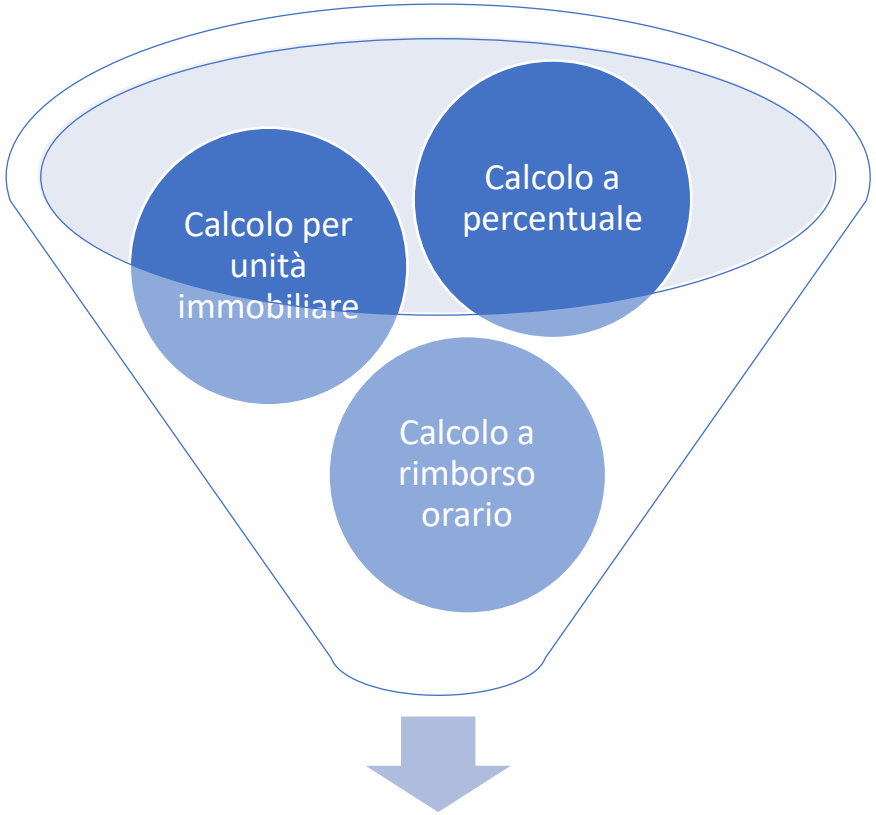
4. Il compenso per le prestazioni professionali **è pattuito**, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale. Il professionista **deve rendere noto obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale**. In ogni caso la misura del compenso è previamente resa nota al cliente obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.

Giurisprudenza:
l'amministratore di condominio, al momento dell'accettazione dell'incarico, è tenuto a specificare analiticamente l'importo del compenso (Tribunale di Roma con la **sentenza 18028-19)**.
Nella sentenza: «la nullità del mandato derivata dalla mancata osservanza della disposizione di cui all'art. 1129 comma 14 c.c. che **determina l'inesigibilità del compenso a mente della previsione di cui comma 8 del medesimo articolo e stante la nullità del mandato. Avendo la (…) agito in forza di contratto di mandato per conseguire il corrispettivo dovuto per il citato esercizio, la domanda deve essere, pertanto, rigettata attesa la nullità del contratto insuscettibile di produrre effetti né ratificabile**. L'inesigibilità del credito deriva anche dalla previsione di cui all'art. 1129 c.c. comma 8 (norma inderogabile a mente dell'art. 1138 c.c.) che non consente di corrispondere all'amministratore in prorogatio ulteriori compensi.»

processo attività amministrativa



valore



compenso

Il valore del tempo professionale – compenso/valore

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

COMPENSO

Compenso adeguato alla **quantità** e **qualità** del lavoro professionale

- tempo per formazione
- tempo per svolgimento del lavoro
- tempo per la condivisione e rendicontazione

Stima ore X prezzo orario = preventivo

h. teoriche – 2.088

h. effettive – 1.561

Tabella 4.3 Calcolo ore *standard* (esempio)

Criteri	Settimane
Settimane in un anno	52
Ferie e permessi annuali	-4
Festività	-2
Assenze per malattia	-1
Formazione	-1
Settimane effettive	44
Ore lavorate in una settimana	37,5
Totale ore *standard*	1.650

Il valore del tempo

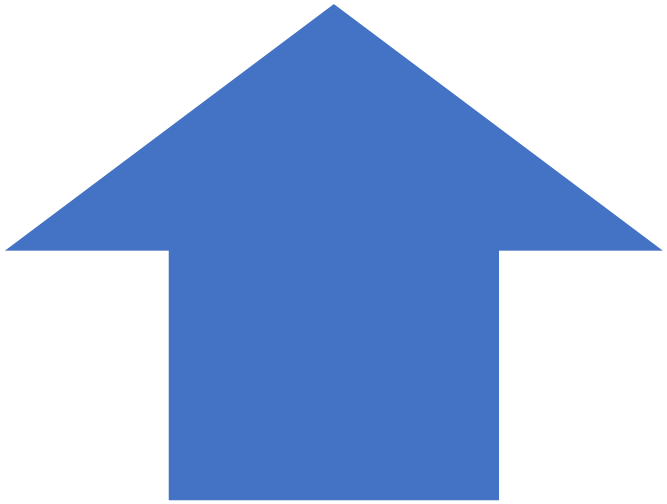
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Occorre quindi definire il <u>valore orario</u>: € 77,48, € 200,00, € 500,00?

Quanto vale l'ora di un avvocato?

DECRETO 10 marzo 2014, n. 55 modificato dal DECRETO 13 agosto 2022, n. 147 - Regolamento recante modifiche al decreto 10 marzo 2014, n. 55, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense, ai sensi dell'articolo 13, comma 6, della legge 31 dicembre 2012, n. 247.
Art. 22-bis
Compensi a tempo).
Nel caso di pattuizione dei compensi a tempo, si tiene conto di un parametro indicativo da *un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 500,00 per ciascuna ora o frazione di ora superiore a trenta minuti*.

Quanto vale l'ora di un commercialista?



compatibilità

conflitto d’interessi

misurare il valore amministrativo creato