

## Affitto/Proprietari

### Amministratori, devono frequentare corsi annuali di aggiornamento di 15 ore

**S**ono amministratore non professionale del condominio dove sono proprietario di una abitazione data in locazione e vorrei sapere, quanto ai crediti formativi per gli amministratori di condomini, se tali crediti debbano essere conseguiti ogni anno. Inoltre vorrei sapere se, dovendo il mio inquilino pagare anche i contributi relativi ai servizi condominiali, posso riscuotere un unico importo tra canone e contributi e poi, alla fine dell'esercizio, effettuare la divisione e versare i contributi sul conto corrente condominiale.

“ L'espressione crediti formativi non esiste nella disciplina amministratori condominiali professionali, i quali sono tenuti ai sensi dell'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile a frequentare corsi periodici (annuali) di aggiornamento di quindici ore, come disposto dal decreto ministeriale n. 140/2014 e con le modalità da esso previste. Tuttavia tali corsi non sono obbligatori quando l'amministratore sia uno dei condomini, indipendentemente dal fatto che risieda o meno nel condominio amministrato. Quanto alla riscossione di un importo unico dall'inquilino comprensivo di canone e di contributi condominiali, debbo dire che non si tratta di prassi legittima in quanto la riforma del condominio disposta dalla legge n. 220/2012 vieta ogni con-

a cura di **NINO SCRIPPELLI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: [messaggero.proprieta@libero.it](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



*fusione tra contributi condominiali e depositi di denaro personali dell'amministratore (articolo 1129 del codice civile), mentre effettuando il versamento dei contributi condominiali alla fine di ogni esercizio il lettore verrebbe a disporre, per diversi mesi, di importi di pertinenza della amministrazione condominiale.*

### L'affittuario contribuisce alle spese condominiali

**S**ono proprietario soltanto di un box che fa parte di un condominio e che ho dato in affitto e vorrei sapere se l'inquilino debba contribuire alle spese generali del condominio, ed in particolare alla spesa relativa agli adempimenti fiscali (redazione 770, F24, CU ecc.) in proporzione al numero di fatture di ciascun gruppo di spesa (generali, scale ecc.).

“ In linea di massima il conduttore deve sostenere ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 392/1978, norma tuttora in vigore, le spese relative ai servizi condominiali (pulizia, l'ascensore, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del ri-

scaldamento, del condizionamento dell'aria, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine, della portineria e di altri eventuali servizi comuni), secondo i valori millesimali attribuiti alla unità data in locazione, ed in proposito è da tempo invalso l'uso di fare riferimento nei contratti di locazione ad una tabella concordata tra **Confedilizia**, per i proprietari-locatori, e la maggiore associazione nazionale degli inquilini. Pertanto gli adempimenti fiscali sono da ritenersi estranei a questi servizi, fatta eccezione che uno specifico adempimento fiscale sia relativo ad uno specifico servizio a carico del conduttore, come per esempio potrebbe accadere se la fattura di un determinato fornitore presentasse problemi da risolvere con l'intervento di un commercialista, ovvero con contatti diretti dell'amministratore con l'Agenzia delle entrate. Comunque, si conferma che i criteri di ripartizione tra le diverse unità immobiliari delle spese condominiali sono soltanto quelli previsti dagli artt. 1123, 1124 e 1126 c.c. o quelli eventualmente diversi previsti dal regolamento contrattuale, in proporzione al valore millesimale di ciascuna unità immobiliare.

