



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: chi paga le spese dell'amministratore?

Autore: Redazione | 08/11/2020



Il soggetto chiamato ad amministrare una realtà condominiale ha diritto a ricevere un compenso per l'attività svolta.

Hai deciso di prendere in affitto un appartamento che si trova all'interno di un condominio. Il proprietario ti ha comunicato che le spese condominiali sono a tuo

carico. Vuoi sapere quali sono gli oneri di **condominio** che devi pagare tu e, in particolare, **chi paga le spese dell'amministratore**.

Quando il condominio decide di nominare un amministratore, o per libera scelta dei condòmini o perché obbligato dalla legge a causa del numero di unità immobiliari presenti, il soggetto a cui è stato conferito l'incarico ha diritto a ricevere il compenso pattuito con l'assemblea. I condòmini sono, dunque, chiamati a sostenere le spese dell'amministratore nell'ambito degli oneri condominiali

Quando, tuttavia, l'immobile è dato in locazione si pone la necessità di capire chi deve pagare le spese dell'amministratore.

Condominio: che cosa si intende?

Non essendo presente, all'interno del codice civile, una definizione della parola **condominio** occorre fare riferimento, per definire tale istituto giuridico, agli elementi che, di fatto, lo caratterizzano.

Il condominio è un fabbricato all'interno del quale si trovano almeno due **unità immobiliari** di proprietà di soggetti diversi. Questi ultimi sono, al contempo, anche comproprietari degli spazi comuni alle due unità come, ad esempio, il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato, i parcheggi comuni, il viale d'ingresso, il giardino comune, etc.

La legge prevede che i condòmini debbano sostenere le **spese relative ai beni comuni** in proporzione alla propria quota di proprietà esclusiva, calcolata attraverso il metodo dei cosiddetti millesimi.

Amministratore di condominio: che cos'è?

L'**amministrazione del condominio** può essere svolta direttamente dai condòmini che ne fanno parte. Quando, tuttavia, le unità immobiliari di proprietà esclusiva che fanno parte del condominio sono più di 8, la legge rende obbligatoria la **nomina di un amministratore di condominio**, ossia, di un soggetto esterno, di solito un professionista qualificato ed esperto in materia, al quale è demandato il compito gestorio del condominio stesso.

L'amministratore di condominio viene nominato annualmente dall'assemblea dei

condòmini la quale, nella delibera di nomina, stabilisce anche il compenso annuale che deve essere riconosciuto a tale soggetto.

Dal punto di vista fiscale, una volta ricevuto il pagamento del corrispettivo, l'amministratore di condominio emette apposita fattura a favore del condominio.

Spese dell'amministratore: chi deve pagarle?

Come abbiamo detto, le spese generate dagli spazi comuni devono essere sopportate dai proprietari delle singole unità immobiliari che compongono il condominio sulla base dei millesimi. Questa regola si applica anche alle **spese dell'amministratore**, vale a dire, al corrispettivo che il condominio deve erogare annualmente a tale soggetto a fronte della prestazione professionale da egli resa.

Molto spesso, tuttavia, l'appartamento che si trova all'interno del condominio è di proprietà di un individuo che lo affitta ad un altro soggetto, detto conduttore. Chi paga, in questo caso, le spese dell'amministratore? Il proprietario è portato ad addossare tutti gli **oneri relativi al condominio** al conduttore e la legge non dice espressamente se, all'interno delle spese che possono essere addossate al conduttore, sia legittimo inserire anche il compenso dell'amministratore.

La disposizione normativa di riferimento **[1]**, infatti, si limita a stabilire che sono interamente a carico del conduttore, a meno che le parti non dispongano diversamente, i seguenti **oneri condominiali**:

- spese inerenti la pulizia, il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'ascensore;
- fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria;
- spurgo dei pozzi;
- fornitura di altri servizi comuni;
- spese di portineria nella misura del 90%.

In questo elenco, tuttavia, le spese dell'amministratore non sono contemplate. Per capire chi deve pagarle occorre, dunque, verificare cosa ha stabilito, investita di casi come questo, la giurisprudenza.

La Cassazione **[2]** ha stabilito che le spese volte a remunerare l'amministratore per la sua funzione non possono rientrare tra gli oneri che la legge pone a carico del conduttore e devono essere dunque sostenute dal proprietario.

Resta inteso che, in assenza di un intervento normativo volto a chiarire questo aspetto, la **ripartizione delle spese per l'amministratore** tra condomino e conduttore continua ad essere fonte di contenzioso.

Inoltre, se è vero che la legge non dice espressamente chi deve pagare tali oneri, è anche vero che la disposizione normativa fa salvo qualsiasi eventuale patto contrario. E' dunque possibile che il contratto di locazione preveda un esplicito **accordo tra proprietario e conduttore** in base al quale quest'ultimo si accolla anche le spese dell'amministratore.

Note

[1] Art. 9, L. 392/1978. **[2]** Cass. 6216 del 3.6.1991.