



IL RENDICONTO CONDOMINIALE



LA TENUTA DELLA CONTABILITA'

La corretta tenuta della contabilità è uno degli obblighi dell'amministratore.

Tutti i documenti e i registri previsti dalla norma (art. 1130/1130 bis c.c.) vanno redatti e conservati secondo i criteri di una regolare e sana amministrazione.

La legge 220/2012 art. 11 (con l' introduzione dell'art.1130 -bis c.c) stabilisce che le scritture contabili e le pezze giustificative debbano essere conservate per 10 anni dalla loro registrazione.



LA TENUTA DELLA CONTABILITA'

La conservazione decennale della documentazione è rilevante poiché dai suddetti documenti possono essere dedotti fatti e circostanze della vita condominiale, assolvendo inoltre una funzione storica ovvero quella di fornire la prova certa degli avvenimenti e delle decisioni dei condomini in ordine alla gestione dei beni comuni.



CONDOTTA DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio svolge le proprie funzioni in virtù di un mandato.

Egli può rappresentare genericamente i condomini in forza della nomina conferitagli, ma l'autorizzazione a compiere atti di riscossione, di esecuzione di pagamenti, gli viene conferita annualmente, con l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo.



Il bilancio preventivo oltre a riportare le entrate e le uscite fissandone i loro importi, fissa anche i limiti dell'azione gestionale.

Alla fine di ogni anno amministrativo l'amministratore è tenuto alla redazione del bilancio consuntivo al fine di rendere conto del suo operato.

Confrontando il bilancio preventivo e quello consuntivo possono essere desunte informazioni relative alla efficienza della gestione.

USCITE SUPERIORI ALLE ENTRATE

Un eccessivo scostamento tra detti valori configura due ipotesi:

- Una previsione errata in sede di bilancio preventivo;
- L'amministratore ha agito oltre i limiti dell'autorizzazione concessa con conseguenti responsabilità se le uscite non erano necessarie o urgenti



GIACENZE CASSA

L'art. 1129 c.c. « ... l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario intestato al condominio ...»



SCRITTURE CONTABILI

La tenuta della contabilità non è da considerarsi un mero adempimento della gestione ma è lo specchio di una saggia ed oculata amministrazione dalla sua lettura se ne desumono informazioni.

RENDICONTO CONDOMINIALE

Art. 1130-bis. (Rendiconto condominiale).

- Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di compatibilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

RENDICONTO CONDOMINIALE

L'assemblea condominiale può in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

RENDICONTO CONDOMINIALE

Le scritture ed i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

RENDICONTO CONDOMINIALE

Il rendiconto condominiale, secondo la norma, deve contenere:

- Le voci di entrata e di uscita
- Ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio
- Ogni altro dato inerente ai fondi disponibili che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica
- Ogni altro dato inerente alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

IL RENDICONTO CONDOMINIALE

Il rendiconto condominiale si compone dei seguenti documenti:

- registro di contabilità
- riepilogo finanziario
- nata esplicativa della gestione che contenga:
 - indicazione dei rapporti in corso
 - indicazione delle questioni pendenti

IL RENDICONTO CONDOMINIALE

Per presentare correttamente il rendiconto condominiale l'amministratore deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione e rendere conto della sua gestione (in virtù del rapporto di mandato) entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio

IL RENDICONTO CONDOMINIALE

In materia di rendiconto il Garante, con provvedimento 16 maggio 2006 ha affermato che l'amministratore è tenuto, nel rendiconto annuale, ad indicare quali sono i condomini morosi.

La diffusione dei dati diversamente deve avvenire nel rispetto dei principi di pertinenza e non di eccedenza previsti dal D. Lgs.196/2006.

RENDICONTO CONDOMINIALE

La lettura dell'art. 1130 bis porta a due scuole di pensiero:

- Tenuta della contabilità secondo il principio di cassa;
- Tenuta della contabilità secondo il principio della competenza

CONTABILITA SECONDO IL PRINCIPIO DI CASSA

L art. 1130 c.c ultimo comma , afferma che l
'amministratore deve redigere il RENDICONTO
ANNUALE..

Questo principio permette di stabilire le effettive
somme introitate e esborsate.

CONTABILITA SECONDO IL PRINCIPIO DI CASSA

Ma si rischierebbe di avere carenze di informazione, pertanto nella RELAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE devono comparire :

- crediti e debiti verso i terzi alla data di chiusura;
- i fondi eventualmente accantonati
- tutte le informazioni che si rendessero necessarie per una più completa informazione;

CONTABILITÀ SECONDO IL PRINCIPIO DELLA COMPETENZA

Secondo questo principio non viene preso in considerazione l'effettivo esborso o introito monetario ma l'imputazione che di un costo o di un incasso viene fatto al relativo periodo amministrativo.

LA CASSAZIONE

In merito alla scelta del principio di cassa o di competenza né il legislatore né la cassazione sono mai intervenuti.

La cassazione, in tre sentenze 3231/1984, 896/1984 e 4751/1998 ha obbligato a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita sancendo l'unico principio dell'intellegibilità.



IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LA CONTABILITA'

Ancora oggi non risultano ben definiti i principi contabili che l'amministratore deve seguire per assolvere alla funzione contabile.

Per sopperire a tale mancanza intervengono i regolamenti di condominio che molto spesso sanciscono alcuni obblighi per l'amministratore in tema di contabilità.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LA CONTABILITA'

E' fondamentale che l'amministratore conosca il regolamento del condominio chiamato ad amministrare al fine di mettere in atto una corretta gestione.

Il soggetto deputato a far rispettare il regolamento del condominio è l'amministratore ed un suo eventuale comportamento omissivo potrebbe portare a gravi conseguenze giuridiche, come ad esempio , una azione di revoca o di responsabilità .

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LA CONTABILITA'

Le norme di carattere contabile contenute in un regolamento condominiale possono riguardare:

- il periodo di bilancio;
- l'obbligo di convocazione dell'assemblea entro un periodo determinato;
- l'obbligo di presentazione annuale dei documenti contabile;
- la funzione di controllo del consiglio di condominio;

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LA CONTABILITA'

- la funzione di controllo dei condomini;
- l'obbligo di tenuta dei registri contabili;
- l'obbligo di tenuta di un conto corrente condominiale;
- l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi dei sostituti d'imposta.