



IL REVISORE CONDOMINIALE

La legge n. 220/2012 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici” , in vigore dal 18 giugno 2013, ha introdotto, tra l’altro, con il nuovo art. 1130-bis del cod. civ., la possibilità per l’assemblea di nominare *“un revisore che verifichi la contabilità del condominio”*, anche per più annualità *specificamente indicate*



- La professione del revisore condominiale rientra tra quelle professioni «non protette» pertanto sotto la regolamentazione della legge 4/2013.

REQUISITI

La norma introdotta dall'Art. 1130 bis , non fa espresso riferimento ad una figura professionale, si limita ad indicarne le mere funzioni di revisione.

NOMINA

In mancanza di divieti contenuti nella norma la nomina di revisore può essere conferita a:

- Una persona fisica
- Una persona giuridica
- Un collegio di più revisori

DOVERI DEL REVISORE

Anche se non esplicitamente previsto il revisore condominiale deve comunque essere:

- Indipendente/imparziale
- Riservato
- Competente e professionale
- Esercitare la propria funzione in maniera **trasparente**

INDIPENDENZA/IMPARZIALITÀ

Il revisore condominiale nell' accettare l'incarico dovrebbe dichiarare:

- di non essere attualmente né essere stato in passato dipendente o consulente (condominio – amministratore – condomino)
- di essere e rimanere indipendente, imparziale e neutrale nei confronti delle parti.
- di non avere alcun interesse personale od economico

RISERVATEZZA

Per riservatezza si intende che le informazioni emerse durante la verifica rimangano sostanzialmente riservate alle parti coinvolte.

COMPETENZA E PROFESSIONALITA'

- Formazione di base
- Formazione professionale continua

TRASPARENZA

- Il revisore condominiale nel redigere la relazione deve esporre in maniera trasparente i motivi delle proprie conclusioni/osservazioni.

CHI HA INTERESSE A NOMINARE IL REVISORE

- L'assemblea
L'amministratore
- Il giudice
- I condomini

Il condominio
Le banche

QUORUM PER LA NOMINA

Per la nomina del revisore condominiale occorrono le stesse maggioranze previste per la nomina dell'amministratore come normato dall'art. 1136 c.c. (doppia maggioranza)

L'ASSEMBLEA

- L'assemblea può nominare in qualsiasi momento, il revisore condominiale dandogli l'incarico di verificare la contabilità del condominio anche per più esercizi finanziari.

QUANDO SI RENDE OPPORTUNO NOMINARE IL REVISORE

- nomina del nuovo amministratore senza l'approvazione del bilancio consuntivo della gestione uscente (perché ritenuto inadeguato dall'assemblea o perché mai presentato): in questo caso, la nomina del revisore è opportuna perché si possa redigere la contabilità sull'esercizio finanziario precedente affinché non solo si conoscano le posizioni contabili dei singoli condomini e del condominio in generale, ma anche per consentire all'amministratore entrante un adeguato allineamento

QUANDO SI RENDE OPPORTUNO NOMINARE IL REVISORE

- necessità di procedere ad una verifica contabile allo scopo di accertare eventuali ammanchi dovuti ad appropriazione indebita da parte dell'amministratore.

NOMINA DA PARTE DEI CONDOMINI

- I condomini in base all'art. 1130 bis c.c. possono richiedere all'amministratore di consultare ed estrarre copia della documentazione contabile, gli stessi possono demandare detta attività di controllo al revisore condominiale.

NOMINA SU PROPOSTA DELL'AMMINISTRATORE

- L'amministratore può proporre all'assemblea la nomina di un revisore che possa affiancare la propria attività.

COMPITI DEL REVISORE

- Verificare la contabilità del condominio
- Verificare che la rendicontazione sia corretta

ELEMENTI CHE DEVE VERIFICARE IL REVISORE

- Esistenza
 - Competenza
 - Completezza
 - Compimento.
- Inerenza

ESISTENZA

- Verificare che vi siano i registri richiesti dalla norma, che gli stessi siano regolarmente aggiornati. (La contabilità va aggiornata nei trenta giorni)

INERENZA

- inerente è tutto ciò che – sul piano dei costi e delle spese – appartiene alla sfera del condominio, in quanto sostenuto nell'intento di fornire a quest'ultima un'utilità, anche in modo indiretto.

COMPETENZA

- Il revisore deve verificare che l'attività dell'amministratore sia avvenuta nel rispetto:
 - Leggi vigenti
 - Regolamento condominiale
 - **Delibere assembleari.**

COMPLETEZZA

- L'attività del revisore è svolta nell'interesse comune (se nominato dall'assemblea). La spesa è sostenuta da tutti i condomini e viene ripartita in base ai millesimi di proprietà

COMPIMENTO

- Una giusta revisione prevede il sopralluogo sul posto

Es. verificare che i lavori siano stati effettivamente eseguiti

RUOLO DEL REVISORE

- Tutela del patrimonio condominiale e immobiliare
- Garante della trasparenza della gestione del condominio
- Soggetto deflattivo del contenzioso

RELAZIONE

Espletato l'incarico, anche se la norma non lo prevede, il revisore redigerà una relazione con le conclusioni trasmettendone copia all'amministratore, il quale provvederà a farne avere copia ai condomini.

L'assemblea potrebbe anche in fase di nomina disciplinare la consegna di suddetta relazione.