

CONTABILITA' DEL CONDOMINIO: RENDICONTO ANNUALE

Direi che è arrivato il momento di toccare uno dei tasti che maggiormente duole esaminare: la contabilità di un condominio: cioè tutto quello che concorre a mantenere una gestione sana e senza "ombre" (soprattutto sull'Amministratore). Molti pensano infatti che "amministrare" contabilmente un condominio voglia dire esclusivamente versare i soldi e procedere al recupero delle somme. Ma chi dice questo non conosce anche tutta la parte fiscale OBBLIGATORIA a cui ogni amministratore deve far fronte.

Il cappello iniziale ovviamente non può prescindere da una "tirata d'orecchie" a tutti coloro che in ritardo con i pagamenti provocano affanno nella gestione dello stabile non facilitando il compito dell'Amministratore e costringendoci ad azioni di recupero coatto del credito (c'è sempre un certo disappunto nel fare questo ma dopotutto l'essere passivi ci farebbe risultare una specie di marionette in balia degli umori economici!!)

Innanzitutto si ha l'obbligo di sottoporre alla fine di ciascun anno contabile il conto della sua gestione all'Assemblea dei condomini. Al rendiconto deve essere allegato un piano di riparto nel quale vengono indicate le quote di spesa che competono ad ogni condomino. Fino a oggi è stata lasciata ampia libertà di scelta all'amministratore sui criteri contabili con cui redigere il rendiconto condominiale. Si è lungo discusso sul fatto se fosse preferibile redigere il rendiconto secondo criteri di competenza oppure di cassa, ma la giurisprudenza ha sempre ritenuto che esista la massima libertà di scelta tra l'uno e l'altro criterio. Il nuovo art. 1130-bis cod. civ ha stabilito però che il rendiconto deve indicare "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". In più l'art. 1130-bis prevede, su modello dei bilanci societari, la redazione di una nota sintetica che spieghi i risultati di gestione con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale, con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

Il rendiconto di cassa, se ben fatto, permette di sapere qual è la situazione reale della ricchezza condominiale: quanti soldi sono entrati e quanti sono usciti e quali fornitori sono stati effettivamente pagati. Confrontandolo con il rendiconto di previsione presentato l'anno precedente, si possono spesso evidenziare eventuali buchi come fatture non pagate, condomini in ritardo con i versamenti o morosi da tanto tempo (e vi assicuriamo che essere scrupolosi a questo livello per un buon amministratore è fondamentale) e dev'essere presentato annualmente anche se in base al regolamento il termine può essere anticipato o posticipato, ma nel secondo caso non deve comunque eccedere i due anni verificandosi in caso contrario una violazione del disposto dell'art.1129 terzo comma, per cui si costituisce motivo di revoca giudiziale dell'amministratore.

L'Amministratore (settimo comma art. 1129 cc.) è OBBLIGATO a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, su uno specifico CONTO CORRENTE, postale o bancario che sia, **INTESTATO AL CONDOMINIO!!**

Questa apertura non obbliga previa autorizzazione dell'Assemblea, e ciascun condomino potrà, attraverso l'Amministratore, chiedere di prendere visione o di avere una copia (a proprie spese) degli estratti conto della banca o della posta.

Tutto questo porta a degli straordinari vantaggi:

- Intanto consente a tutti i condomini di poter controllare la reale situazione economica del condominio e di verificare quindi se viene amministrato correttamente.
- Evita poi ad inconvenienti che deriverebbero dal blocco del conto corrente personale dell'amministratore in seguito a decesso.
- Impedisce che si crei confusione fra le diverse gestioni che fanno capo all'amministratore.

Sono all'ordine del giorno casi in cui nei passaggi di consegne tra amministratori i conti non tornano o risultano non corretti...e finalmente a tutto questo viene messo un freno!! Avere un conto corrente condominiale facilita a tutti la vita: al Condominio in primis per tutte le ragioni che abbiamo appena elencato, e in secondo luogo all'Amministratore stesso che attraverso una corretta gestione contabile si troverà facilitato in ogni situazione.