

23 marzo 2017 0:00

condominio

Spett.le ADUC,

Mi permetto scrivervi in merito ad una questione condominiale sorta qualche giorno fa dopo la nomina di un amministratore esterno.

Come si evince dalla delibera che allego, in merito al compenso dell'amministratore nominato, oltre a EUR 1.254,00, viene riportata la generica dicitura "extra", senza ulteriori dettagli.

Non presente all'assemblea, ho fornito delega ad uno dei condomini, il quale, mi dice che nessun preventivo dettagliato sia stato fornito neanche in sede di assemblea.

Alla mia richiesta, in forma verbale, fatta nei giorni successivi tanto al segretario (firmatario) d'assemblea quanto all'amministratore uscente, su cosa si intenda con "extra", mi viene risposto che trattasi di un errore di battitura e che, pertanto, il compenso onnicomprensivo é EUR 1254.

Alla mia richiesta perché non si provveda a riscrivere il verbale con le dovute precisazioni, fanno spallucce.

Stessa risposta ricevo alla domanda sul perché sia indicata la dicitura "IVA esclusa", come se questa andasse contabilizzata, visto che, entrambi, affermano che il neo-amministratore non abbia partita IVA, perché non obbligatorio. Preciso che il neo-amministratore amministra sia lo stabile presso il quale risiede e di cui é condomino, oltre al nostro di cui non é condomino.

Ma la normativa vigente non prevede che

a) l'importo sia specificato "analiticamente",

b) che l'amministratore goda di requisiti di professionalità ed onorabilità (riguardo ai quali nessuna certificazione/documentazione ci é stata fornita)

c) che é una grave irregolarità l'incompleta comunicazione dei dati anagrafici e

professionali (nel verbale non viene nemmeno fornito alcun recapito telefonico e non vengono menzionati i titoli professionali).

Inoltre, il neo-amministratore é davvero esente dall'apertura di partita IVA?

Preciso che gli sono appena stati consegnati i registri del condominio e qualsiasi altra documentazione e che si consideri ormai insediato a tutti gli effetti (anche se non esiste alcun atto d'accettazione della nomina, da parte dello stesso).

Mi permetto chiedere vostro consiglio su come posso procedere contro una tale

delibera, e soprattutto, volendo affidarmi alla vostra Associazione, quale siano le modalità di assistenza fornite ai vostri tesserati in una situazione come quella appena descritta.

Ringraziandovi molto fin d'ora per il tempo che dedicherete alla mia richiesta, vi saluto cordialmente.

Pina, da Cagliari (CA)

Risposta:

Le comunico che il preventivo deve essere dettagliato ovvero deve comprendere tanto il compenso per le prestazioni ordinarie (redazione bilancio consuntivo e preventivo, assemblee ordinarie, pagamento fatture etc) nonché indicare le spettanze per eventi straordinari (assemblee straordinarie etc.).

Sulla questione sottoposta ritengo utile che l'amministratore nominato inoltri una mail precisando il dettaglio suddetto.

Per quanto attiene i requisiti di onorabilità e professionalità, la novella nel Condominio entrata in vigore il 18 giugno 2013 individua i suddetti requisiti ma non indica come verificarli e attualizzarli nel caso concreto.

In ordine all'Iva, a seconda del regime fiscale dell'Amministratore, potrebbe essere esente.

A mio avviso é utile che invii una lettera all'Amministratore chiedendo le precisazioni riportate nel primo paragrafo.

Non ravvedo un'ipotesi di delibera illegittima, ovvero impugnabile attraverso la presentazione di una istanza ad un Organismo di Conciliazione, se la maggioranza che lo ha nominato é sufficiente anche in assenza del suo voto.

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sosonline.aduc.it/info/cecchini.php>