

24 giugno 2017 0:00

Obbligatorietà stesura rendiconto condominiale con situazione patrimoniale e contabile

Salve,

vorrei sapere se c'è una precisa disposizione di legge che obbliga l'amministratore a fornire ai condomini i conteggi con la tabella della "situazione contabile" e la tabella della "situazione patrimoniale".

Lo chiedo perchè tale metodologia introduce, a mio avviso, una notevole difficoltà di comprendere le cifre esposte. Faccio alcuni esempi:

- 1) Cosa significa mettere nelle uscite come detrazione (segno meno) l'entrata dell'affitto della portineria ? Non era meglio mettere tale importo nelle entrate?
- 2) Cosa significa inserire nelle entrate un saldo negativo dell'esercizio precedente?
- 3) Similmente: Cosa significa inserire nelle uscite un saldo negativo dell'esercizio precedente?
- 4) Il totale a pareggio delle entrate DEVE corrispondere al totale a pareggio delle uscite. Per me, profano significa che i conteggi sono alla pari (e vedo che lo sono al centesimo!). Invece, evidentemente, non è così perchè c'è nelle ENTRATE un disavanzo di cassa di +30.000€ (positivo)! Sinceramente, non sono in grado di capire tali conteggi. Probabilmente mi mancano i concetti della "partita-doppia" (credo si tratti di questo) ma mi chiedo: fatto 100 il totale dei condomini quanti essi sanno leggere un rendiconto esposto con questi criteri?

Probabilmente questa modalità serve solo all'amministratore per verificare che non si sta perdendo qualcosa per strada. In tal senso potrebbe fare i conteggi con questa modalità 'interna' esponendo però all'esterno i conteggi con maggior chiarezza.

Non pretendo certo una vostra risposta a chiarimento dei punti 1,2,3,4. Chiedo soltanto se gli amministratori sono obbligati a fornire i dati dei rendiconti in questa modalità oppure, e me lo auguro, che da qualche parte ci sia scritto che a prevalere ci deve essere la chiarezza.

Saluto e ringrazio

Achille, da Bareggio (MI)

Risposta:

l'unica norma è il nuovo art. 1130bis del codice civile, introdotta nel 2013:

"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 contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicitiva della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. 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 e estrarne copia a proprie spese (2). Le scritture e 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 (3) composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo."

Come vede, la norma rimane piuttosto generica, ma prevede che i documenti siano "espressi in modo da consentire l'immediata verifica". In breve, vi è un principio di trasparenza e semplicità nella legge.

Detto questo, la cosa più efficace, se non riesce a ottenere prospetti più comprensibili, è mettere la questione all'ordine del giorno della prossima assemblea, oppure semplicemente non approvare il prossimo rendiconto, dando mandato all'amministratore di formarlo in modo diverso. Oppure, semplicemente, cambiare amministratore. Ovviamente, sarà necessario che la maggioranza dei condomini in assemblea concordi sul fatto che l'attuale sistema non va bene.