25 marzo 2024 0:00

Errato Bilancio Consuntivo Spese Condominio

Nel 2023, a seguito di comportamenti scorretti del vecchio amministratore, il condominio ha nominato una nuova amministratrice che avrebbe dovuto chiudere la gestione dell'anno 2023 facendosi trasferire dal precedente amministratore tutta la documentazione e la situazione finanziaria. Il 29 febbraio ha indetto un'assemblea per l'approvazione dei bilanci consuntivo 2023 e preventivo 2024. Durante l'assemblea ho cercato di capire alcuni aspetti che dai documenti non emergevano: la totale mancanza dei soldi raccolti in un fondo spese per gli interventi straordinari (1.800 euro), la mancanza dei soldi raccolti per la stesura di un documento tecnico gestiti separatamente (circa 1.100 euro), delle incongruenze nei conteggi delle cifre a debito o a credito dei singoli condomini. Quindi ponevo le domande necessarie. L'amministratrice in modo insofferente rispondeva che i soldi non c'erano, erano persi, che il condominio era pieno di debiti, che non dovevamo farle perdere tempo e che dovevamo approvare il consuntivo per permetterle di pagare le forniture. La faccio breve ma la discussione è durata un ora circa, con risposte per niente garbate, nel totale disinteresse degli altri condomini che pareva non capissero niente o che fossero annichiliti dalla reazione dell'amministratrice.
Purtroppo, per il clima creatosi, ho perso la necessaria lucidità e sotto pressione continua dell'amministratrice ho approvato il bilancio consuntivo e senza nemmeno pretendere che fossero verbalizzate le mie osservazioni. Dopodiché, durante la discussione del bilancio preventivo 2024 (che non ho votato), all'ennesima provocazione ho lasciato l'assemblea insieme ad un altro condomino che condivideva le mie rimostranze. Nei giorni successivi con pazienza e fatica (non sono un amministrativo) ho ricostruito la situazione, evidenziando errori (uno veramente marchiano: i crediti verso i condomini trasformati in debiti e viceversa) e lacune e ho inviato una email all'amministratrice informandola di quanto rilevato. Non ho ricevuto risposta. In assemblea vi sono state anche altre irregolarità: conteggio sbagliato dei millesimi dei presenti, mancata presentazione della Situazione patrimoniale e di cassa. Ora la domanda è: si può fare ancora qualcosa (qualsiasi cosa) per correggere a queste errate rendicontazioni, per evitare di pagare somme ingiustamente richieste, per pretendere che l'amministratrice si impegni a cercare informazioni presso il vecchio amministratore per chiarire dove sono finiti i soldi, ovvero ci supporti nel valutare possibili azioni legali per tentare di recuperarli? Purtroppo il tempo rimasto è poco. Grazie per l'attenzione
Giorgio, dalla provincia di ROMA

Risposta:
per correggere eventuali errori nel bilancio, è necessario un nuovo passaggio assembleare per ratificare eventuali correzioni. In alternativa, potrà impugnare il verbale, con un suo legale di fiducia.
Per quanto riguarda la richiesta all'amm. affinché cerchi informazioni sui soldi mancanti, cosa che dovrebbe comunque fare, si faccia valere con una lettera raccomandata A/R o PEC di messa in mora
Dopodiché, se non agisce, potrà chiedere che la questione venga messa all'ordine del giorno della prossima assemblea, oppure chiedere che venga convocata un'assemblea straordinaria, per dare mandato all'amm. di indagare.
Potreste anche fare un esposto alla Procura della Repubblica, immaginiamo contro il vecchio amm., visto che la sottrazione dei fondi condominiali è un reato.