



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

Modulo Contabile

ADEMPIMENTI E AMMINISTRAZIONE

Marcello Guadalupi

27 gennaio 2020



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Obblighi dell'amministratore

introduzione

Contabilità - Gestione

- Normativa carente su cosa dobbiamo fare
- Informazioni su cosa dobbiamo produrre

introduzione

Contabilità - Gestione

- linee guida attraverso:
 - art. 1129 nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore
 - art. 1130 attribuzioni dell'amministratore
 - art. 1130 bis rendiconto condominiale

introduzione

Contabilità - Gestione

- art. 1130 bis rendiconto condominiale:
 - contiene le voci di entrata e di uscita
 - ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio
 - fondi disponibili
 - eventuali riserve

ESPRESSI IN MODO DA CONSENTIRE L'IMMEDIATA VERIFICA

introduzione

Contabilità - Gestione

- art. 1130 bis rendiconto condominiale
- si compone:
 - di un registro di contabilità (art. art. 1130, comma 1, punto 7)
 - di un riepilogo finanziario
 - di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione **ANCHE** dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

introduzione

Contabilità - Gestione

- registro di contabilità (art. art. 1130, comma 1, punto 7)
 - sono annotati in ordine cronologico, **entra trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.**
- tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate

introduzione

Contabilità - Gestione

- **l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio**

introduzione

Contabilità - Gestione

- **l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio** composto da almeno **tre condomini** negli edifici di almeno **dodici** unità immobiliari

IL CONSIGLIO HA FUNZIONI CONSULTIVE E DI CONTROLLO

introduzione

Contabilità - Gestione

PUNTO DI PARTENZA E DI RIFERIMENTO

- contabilità: traduzione in numeri della gestione
- gestione: attività svolte e non traducibili in numeri

introduzione

Contabilità - Gestione

-Art. 1129 1

- quando i condomini sono più di otto**
- se l'assemblea non vi provvede**
- la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 2

contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6 (registro anagrafe condominiale) e 7 (registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore, registro di contabilità) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129³

l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 4

l'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 5

sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 6

in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 7

l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 §

alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 9

salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 10

l'incarico di amministrazione ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹¹

la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.....

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹¹

.... in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹²

costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹²

costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

3. la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹²

costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹²

costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

7. l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹³

in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria,
l'assemblea non può nominare nuovamente
l'amministratore revocato

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹⁴

l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹⁵

per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV

introduzione

Contabilità - Gestione

Art. 1129 ¹⁶

il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica

contabilità

..siamo partiti dal risultato finale

- art. 1130 bis rendiconto condominiale:
 - contiene le voci di entrata e di uscita
 - ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio
 - fondi disponibili
 - eventuali riserve

ESPRESSI IN MODO DA CONSENTIRE L'IMMEDIATA VERIFICA

contabilità

- art. 1130 bis rendiconto condominiale
- si compone:
 - di un registro di contabilità (art. art. 1130, comma 1, punto 7)
 - di un riepilogo finanziario
 - di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione **ANCHE** dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

contabilità

–prima della riforma, il nostro ordinamento giuridico non poneva particolari obblighi di tenuta della contabilità in capo all'amministratore di condominio

contabilità

– non era **necessario** che la contabilità fosse tenuta secondo le regole delle società commerciali ma bastava che fosse **idonea a rendere intellegibile** ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione

contabilità

- la normativa ci rimanda alla Comunità.....
- Art. 1105 – Amministrazione
- Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune

contabilità

- ... e al Mandato
- Art. 1713 – Obbligo di rendiconto
- Il mandatario deve rendere il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato

contabilità

- ... e al Mandato
- Art. 1719 – Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato
- Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome

contabilità

- rappresenta un principio informatore della materia condominiale il diritto dell'amministratore ad esigere i contributi condominiali, tramite decreto ingiuntivo, sulla base del solo preventivo di spesa, senza attendere l'approvazione del consuntivo definitivo*
- Cassazione 29 settembre 2008, n. 24299*

contabilità

- ritornando alla sentenza di Cassazione 23 gennaio 2007, n. 1405, sezione II

contabilità

In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa.

contabilità

Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'anno precedente, in tal modo risultando determinante, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.

contabilità

..... la contabilità

non è **NECESSARIO ...**

è sufficiente che sia idonea a rendere
INTELLEGIBILE ai condomini

contabilità

INTELLEGIBILE

comprensibile mediante la facoltà dell'intelletto,
con quegli aspetti di particolare chiarezza e
penetrazione razionale che di quest'ultima sono
peculiari

TRECCANI

contabilità

strumento di informazione rivolto, in particolare,
ai condomini

nel rispetto del principio dell'intellegibilità

Intesa come:

-chiarezza

-correttezza

-trasparenza

nella tenuta della contabilità

contabilità

.... alcune sentenze di Cassazione

contabilità

Cassazione 7 luglio 2000, n. 9099, sez. II

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione.

contabilità

Cassazione 23 gennaio 2007, n. 1405, sezione II

In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa.

-segue-

contabilità

Cassazione 23 gennaio 2007, n. 1405, sezione II

-2-

Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'anno precedente, in tal modo risultando determinante, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.

contabilità

Cassazione 9 maggio 2011, n. 10153, sezione II

In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un soggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso.

contabilità

–la nuova normativa ora prevede un rendiconto condominiale annuale che deve contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino

contabilità

art. 1130 bis rendiconto condominiale: **contiene**

- le voci di entrata e di uscita
- ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio
- fondi disponibili
- eventuali riserve

ESPRESSI IN MODO DA CONSENTIRE L'IMMEDIATA VERIFICA
intellegibilità

contabilità

art. 1130 bis rendiconto condominiale

si compone

- di un registro di contabilità (art. art. 1130, comma 1, punto 7)
- di un riepilogo finanziario
- di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione **ANCHE** dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

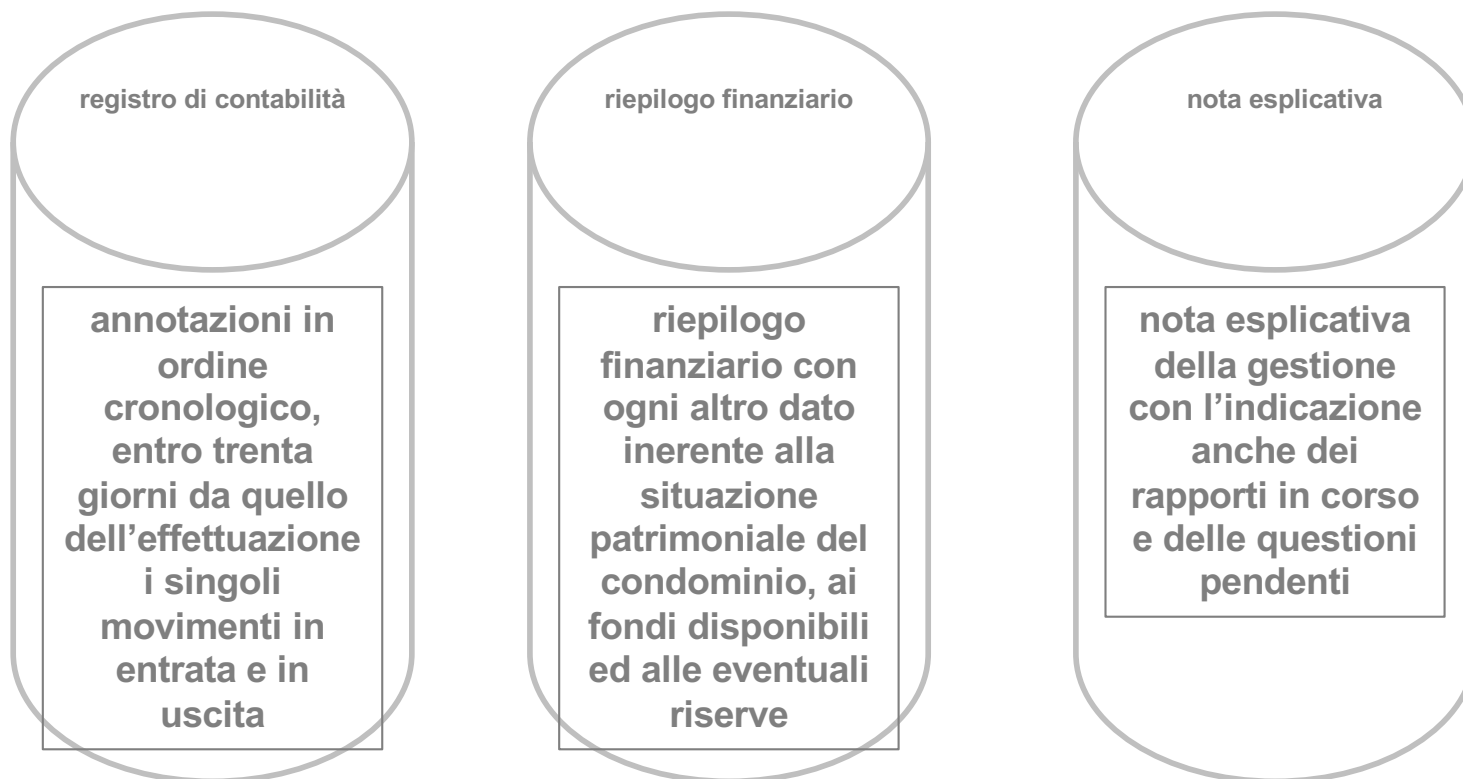
contabilità

-CONTENITORI



contabilità

CONTENUTO



contabilità

–le rilevazioni contabili sono annotazioni che consentono di codificare le operazioni di gestione in modo da poter risalire ai fatti amministrativi che le hanno generate e coglierne gli effetti sulla situazione aziendale

contabilità

– sistema

– e

– metodo

sistema

identifica l'oggetto di osservazione e, quindi, le sue finalità

- sistema patrimoniale
- sistema economico
- sistema finanziario

– sistema

– il sistema patrimoniale ha lo scopo di rappresentare l'incidenza prodotta nel **patrimonio** aziendale dai fatti amministrativi nel periodo di tempo considerato

contabilità

– sistema

– il sistema economico ha lo scopo di rappresentare l'incidenza prodotta sul **reddito** aziendale dai fatti amministrativi nel periodo di tempo considerato

contabilità

–sistema

- il sistema finanziario ha lo scopo di analizzare una serie di previsioni e autorizzazioni di cui gli amministratori possono avvalersi nell'espletamento delle proprie funzioni di governo
- (bilancio di previsione, residui attivi e passivi)

contabilità

metodo

riguarda la metodologia tecnica seguita per le registrazioni contabili

- partita semplice
- partita doppia

contabilità

–metodo

–partita semplice

–prevede l'annotazione del singolo evento in una lista (in ordine cronologico) composta da una serie di voci sotto le quali viene annotata di volta in volta la nuova operazione

contabilità

–metodo

–partita doppia

–prevede l'annotazione della singola operazione simultaneamente in conti diversi e in opposte sezioni (dare/ avere) per importi complessivamente uguali