



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.

SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

AMMINISTRAZIONE E REVISIONE NEL CONDOMINIO

La tenuta della contabilità e l'intelligibilità del rendiconto condominiale

Maurizio Pizzagalli

18 maggio 2015 Corso Europa 11, Milano

L'amministratore

L'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (*Cass. SS.UU. n. 9148/08*)

Disciplina del mandato art. 1703 – 1730

Art. 1713 c. 1

Obbligo di rendiconto

Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

Obblighi e attribuzioni dell'amministratore

Art. 1129 c. 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.

Obblighi e attribuzioni dell'amministratore

Art. 1130 c. 1

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e **del registro di contabilità**.
... Omissis.... **Nel registro di contabilità** sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

La contabilità condominiale

Il registro di contabilità è sufficiente?

No, non può essere sufficiente ma è necessario che sia tenuto.

Registro di contabilità esempio 1

REGISTRO DI CONTABILITA' DAL 01/05/2013 AL 30/04/2014
ai sensi dell'art. 1130 c.c.

Num	Data pag.	Conto corrente	Gestione	N.Reg.	N.Fatt.	Descrizione	Fornitore	Importo
Ripo		CASSA CONTANTI	INIZIALE			Esistenza al		132,18
Ripo		CREDITO VALTELLINESE	INIZIALE			Esistenza al		6.344,37
Rip		TOTALE LIQUIDITA'	INIZIALE			Esistenza al		6.476,55
1	09/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2013/2014	P 6		RATA N. 1 RIC.		1.834,00
2	15/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2013/2014	P 7		RATA N. 1 RIC.		1.844,00
3	15/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2013/2014	P 11		RATA N. 1 RIC.		1.953,00
4	16/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2012/2013	G 85	351	Ritenuta d'acconto relativa a Manutenzione ordinaria		- 4,24
5	16/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2012/2013	G 88	24/2013	Ritenuta d'acconto relativa a Intervento per infiltrazioni		- 23,20
6	22/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2012/2013	G 98		Commissioni	CREDITO VALTELLINESE	- 1,87
7	22/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2012/2013	G 94	0013014613	Sostituzione pompa gasolio e rele' ritardatore ammalorati a servizio del bruciatore	COFELY ITALIA SPA	- 274,33
8	27/05/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2013/2014	G 36		Rimborso assicurazione	RIMBORSO ASSICURAZIONE	1.107,00
9	04/06/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE 2013/2014	G 1		Polizza n° 294A2611 globale fabbricati	ZURICH INSURANCE	- 1.339,99
10	04/06/2013	CREDITO VALTELLINESE	CONDOMINIALE	G 26		Commissioni	CREDITO	- 1,87

Registro di contabilità esempio 2

Registro di contabilità

Tutte le risorse dal 01/10/2012 al 30/09/2013

Condominio

Via

Pagamento	Protocollo	Esercizio	Descrizione	Documento /	Subtot.	Entrate	Uscite	Saldo
Saldo iniziale di tutte le risorse al 01/10/2012								769,10
25/10/2012	P1	2012/2013	(14 (2-D)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95			
25/10/2012	P2	2012/2013	(08 (1-B)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95			
25/10/2012	P3	2012/2013	(02 (T-B)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95			
25/10/2012	P4	2012/2013	(16 (3-B)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95			
25/10/2012	P5	2012/2013	(13 (2-C)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95			
25/10/2012	P6	2012/2013	(15 (3-A)) - Racc. convocazione assemblea (Poste Italiane Spa)	Contanti	-4,95		29,70	739,40
25/10/2012	G2	2012/2013	Rimborso stampe rendiconti 2011/2012 (Helios Guzzi S.r.l.)	Contanti			23,09	716,31
31/10/2012	G3	2012/2013	Spese invio E/C(Credito Valtellinese)				1,20	715,11
Saldo di fine Ottobre								715,11
08/11/2012	G1	2012/2013	Noleggio sala per assemblea (Centro parrocchiale S. Francesco)	Contanti			80,00	635,11
15/11/2012	G5	2012/2013	Commissioni per bonifico (Credito Valtellinese)				1,85	633,26
15/11/2012	G143	2011/2012	Consumo 184 metri cubi lug-set. 2012	Fatt. 20506-03/10/2012 / RID			157,00	476,26
23/11/2012	R1	2012/2013	Cisnero Gomez (11 (2-A)) - Acconto quote condominio	Bonifico		200,00		676,26
26/11/2012	G6	2012/2013	Bimestre ottobre-novembre 2012 (ENEL S.p.A.)	1128/12 / RID			147,99	528,27
30/11/2012	G7	2012/2013	Spese invio E/C (Credito Valtellinese)				1,20	527,07
Saldo di fine Novembre								527,07

Registro di contabilità

Non è un libro giornale è un mastrino del conto cassa e banca, è **necessario** ma **non obbligatorio** affiancare un libro giornale.

Nel **libro giornale** vanno annotati tutti i movimenti riferiti alle entrate e alle uscite, nonché le fatture ricevute e i ricavi maturati, gli utilizzi e gli accantonamenti di fondi e riserve.

Obblighi e attribuzioni dell'amministratore

Art. 1130 c. 1

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 1130 bis c. 1 primo capoverso

RENDICONTO CONDOMINIALE

Contenuto

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.

Art. 1130 bis c. 1 secondo capoverso

RENDICONTO CONDOMINIALE

Contenitori

Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

La contabilità condominiale

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 consentano 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. (Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2000, n. 9099, Cass. Civ., sez. II 23 gennaio 2007, n. 1405)

La contabilità condominiale

La norma non fa riferimento a metodi di tenuta della contabilità, ma ai fine di rendere più trasparente e controllabile il lavoro dell'amministratore è opportuno e consigliabile utilizzare la **contabilità a partita doppia**.

La contabilità condominiale

Cosa registrare?

Entrate e uscite, costi e ricavi, debiti e crediti, accantonamento e utilizzi di fondi e riserve. (art. 1130 bis)

Quando registrare?

Entro trenta giorni dall'effettuazione di un'operazione. (art. 1130)

Principi contabili applicabili

Chiarezza/Trasparenza.

Registrare in maniera dettagliata tutti i fatti di gestione amministrativa per consentirne l'immediata verifica.

Veridicità

La posta contabile imputata deve essere un fatto di gestione realmente accaduto, anche se il pagamento non è ancora avvenuto.

Confrontabilità

La rappresentazione dei fatti di gestione deve avvenire in modo uniforme, al fine di rendere confrontabili i valori tra diversi rendiconti. In caso di variazione di criteri si rende pertanto necessario farne menzione nella nota sintetica esplicativa.

Principi contabili applicabili

Nessun riferimento al principio di cassa e a quello di competenza, entrambi furono presenti in alcuni disegni di legge in merito all'art. 1130 bis ma nella versione approvata non è stato ritenuto opportuno fare alcuno specifico riferimento.

Il principio di cassa da solo non permette di ottenere tutte le informazioni richieste dall'art. 1130 bis

Principi contabili applicabili

Il rendiconto condominiale rappresenta l'attività compiuta dall'amministratore quale mandatario. Dal punto di vista economico è necessario riportare i costi dei beni e servizi pagati nel periodo e i costi per beni e servizi ricevuti ancorché non ancora pagati dall'amministratore, in quanto obbligazione derivante da fatti di gestione dell'amministratore.

Imputazione spese ai condomini

Spese ordinarie:

Cass. 3 dicembre 2010 n. 24654

“Nel caso di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, il momento di contribuzione alla spesa coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune”

Imputazione spese ai condomini

Spese ordinarie:

Le spese ordinarie devono essere imputate ai condomini che erano tali nel periodo in cui si è verificato o il pagamento del bene o servizio acquistato o nel momento in cui è sorta l'obbligazione per il pagamento del bene o del servizio stesso se tale momento non coincide con il pagamento.

Imputazione spese ai condomini

Spese straordinarie:

Cass. 10 aprile 2013 n. 8782

“È tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell’immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l’esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione” salvo che venditore e compratore non si siano preventivamente accordati.

Piano dei conti

È necessario definire un piano dei conti adeguato:

- Conti finanziari e economici
- Criteri di riparto art. 1123
- Tipologia costi

Conservazione ed esibizione contabilità

Conservazione:

– Art. 1130 n. 8

- “conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;”

– Art. 1130 bis c. 1 ultima parte

- “Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.”

Conservazione ed esibizione contabilità

Esibizione:

– Art. 1129 c. 2

- "l'amministratore comunica omissis il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) 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."

– Art. 1129 c. 7 ultima parte

- "ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica."

Conservazione ed esibizione contabilità

Esibizione:

- Art. 1130 bis c. 1 penultimo capoverso
 - "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 ed estrarne copia a proprie spese."



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

Grazie per l'attenzione

Maurizio Pizzagalli