
Criteri di tenuta della contabilità condominiale: semplicità, comprensibilità e trasparenza.

PREMESSA:

In varie occasioni e in vari incontri/convegni è stato proposto l'argomento della Contabilità Condominiale e di come approcciarci ad essa.

L'amministratore di condominio, soprattutto prima dell'entrata in vigore della legge 220, è stato tentato di scegliere un criterio di contabilità compatibile con la sua "preparazione professionale"; anche nella scelta del programma gestionale ha influito e influisce proprio questa sua preparazione professionale.

Fino all'entrata in vigore della legge 220 ci si regolava con l'art. 1130 del c.c. che recitava: **"Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione"**; esisteva ovviamente l'obbligo di rendicontare, ma le modalità di elaborazione del rendiconto erano lasciate purtroppo alla totale discrezione dell'amministratore.

Cerchiamo ora di analizzare, in modo semplice, quali potrebbero essere queste **"modalità di elaborazione"**:

A) Per cassa o per competenza

da sempre si è discusso e purtroppo si discute ancora se si deve agire per cassa o per competenza:

- secondo alcuni, nel condominio dovrebbe applicarsi il principio di cassa: cioè a rendiconto vanno espresse solo le entrate e le uscite effettivamente sostenute.
- secondo altri invece, andrebbe applicato il principio di competenza: nel rendiconto vanno riportati tutti i costi e ricavi che riguardano o si riferiscono l'esercizio in oggetto; (le diverse "obbligazioni" sono riportate cioè nel momento in cui sorgono e non nel momento in cui sono estinte).

Si è cercato anche come ANACI di dare delle indicazioni in merito, ma con grosse difficoltà.

Ricordo "in primis" le **"Linee guida per la redazione del rendiconto condominiale"**, elaborate nel 2011, che sono state presentate nella Assemblea Nazionale dei Quadri ANACI, di Milano Marittima.

In tale proposta emergeva chiaramente la scelta del principio di "rendiconto per competenza".

B) Come redigere il "rendiconto"

nel merito ci possono aiutare alcune sentenze della Cassazione.

- 1) La prima indicazione della Cassazione del 2000 non si preoccupa di fissare delle forme rigorose, anzi le esclude, ma precisa che quanto viene presentato sia **"intellegibile ai**

condòmini” (cioè semplice), e sia “adeguato a criteri di buona amministrazione”

Cassazione, 9099/2000: per la presentazione del rendiconto non è necessario che la contabilità sia redatta secondo forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci societari, ma “deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione”, in modo da permettere di stabilire “se l’operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione”.

- 2) La seconda indicazione della Cassazione del 2003 ribadisce solo “l’obbligo” del rendiconto ma non parla delle modalità.

Cassazione Civile, 08.08.2003 n 11940: si limita ad affermare che “la mancata disponibilità della documentazione contabile comporta la violazione, da parte dell’amministratore, dell’obbligo di rendiconto”, ma non parla di come deve essere steso il rendiconto.

- 3) La terza indicazione della Cassazione del 2004 concentra la sua attenzione sulla semplicità e sulla **esattezza delle poste**.

Cassazione Civile, sez.II, sentenza 28/01/2004 n° 1544: si parla di semplicità di forme e di esattezza delle poste attive e passive, ma non si richiede formalità societarie.

- La contabilità di un condominio deve essere improntata a semplicità di forme senza il rispetto delle formalità prescritte dal codice per i bilanci societari, assumendo rilievo solo l’esattezza delle poste attive e passive iscritte nel rendiconto.

- 4) La quarta indicazione della Cassazione del 2005 entra nel merito escludendo ancora l’obbligo rigoroso delle forme, ma inserendo due principi che rimarranno validi anche dopo l’entrata in vigore della legge 220: **la chiarezza** e la **correttezza**.

Cassazione civile n. 8877 del 28/04/2005 che richiede un rendiconto intellegibile e redatto nel rispetto dei principi contabili in materia di bilancio: “L’amministratore di condominio, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, non è obbligato al rispetto rigoroso delle regole formali vigenti per le imprese, essendo sufficiente che egli si attenga, nella tenuta della contabilità, a principi di ordine e di correttezza e che, nel redigere il bilancio, appronti un documento chiaro e intellegibile, con corretta appostazione delle voci dell’attivo e del passivo, che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite.”

- C) Concludendo e sintetizzando** quello che abbiamo analizzato fin qui (facendo riferimento se vogliamo anche al comma 2 dell’art.2423 c.c.). possiamo dire che **il rendiconto deve rispettare questi principi**:

- Primo principio la **chiarezza**: “il bilancio deve essere redatto con chiarezza”. (è essenziale la scelta di un buon gestionale).
- Secondo principio **la rappresentazione veritiera e corretta**: “il bilancio...deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e ... e il risultato economico dell’esercizio”.
- Terzo principio la **competenza economica**. (A/1)

D) Le novità per quanto riguarda il Rendiconto dopo l'entrata in vigore della legge 200

1) **Art.1130 c.c.**(1 comma n.10) *“L'amministratore.....**deve**: 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione **entro centottanta giorni**”.*

La nuova stesura va nel verso di una maggiore tutela del condomino, proprio fissando i 180 gg. dalla scadenza annuale della gestione stessa; (prima si parlava di un tempo massimo di due annualità, anche se ovviamente l'obbligo era per “ciascun anno”).

2) Art. 1130-bis Composizione del Rendiconto

Comma 1 - Prima parte: il 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.”

Viene proposto indirettamente il criterio di competenza in quanto alla semplice dicitura “contiene le voci di entrata e di uscita”, si aggiunge poi “ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale...ai fondi...alle...riserve”, una novità precisa, che ci porta a considerare come criterio appropriato per una esposizione chiara proprio il **criterio di competenza**.

In merito alla **forma**, con la precisazione “in modo da consentire immediata verifica”, di fatto ci ritroviamo in esplicita assonanza con i due principi esplicitati sopra, che sono ancora pienamente validi: la “**correttezza**” e “**la rappresentanza veritiera e corretta**”.

Comma 1 – Seconda parte: la composizione.

*“**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 **nota sintetica esplicativa** è certamente un elemento che aiuta la **trasparenza**, *che deve essere il “modus operandi” di ciascun amministratore.*

Comma 1 – Terza parte: il revisore dei conti

*“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.”*

La figura di “un revisore” esterno al condominio è, a mio avviso superflua. Della contabilità è responsabile l'amministratore che deve rendicontare in modo chiaro e trasparente in modo da consentire la possibilità di una immediata verifica da parte dei consiglieri/revisori dei conti interni al condominio. Se l'assemblea ritiene di aver bisogno di un revisore esterno vuol dire che l'amministratore non sa fare correttamente il suo lavoro; la scelta più ovvia è il cambio dell'amministratore e non affiancare un'altra figura con relativi costi aggiuntivi.

Se l'amministratore è un professionista deve essere “capace” e “sufficiente a se stesso”, per aver titolo a chiedere un compenso adeguato.