

**Casa.** Entrate e uscite vanno annotate in base al criterio di competenza ma bisogna riportare anche situazione di cassa e relazione sulla gestione

# Test sui conti in chiaro del condominio

Alla vigilia della stagione delle assemblee l'Anaci detta i criteri del bilancio trasparente

A CURA DI  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Saverio Fossati**

Chi crede di aver sempre capito tutto della contabilità condominiale - fino all'ultimo centesimo - farebbe comunque bene a leggere questa pagina. Chi litiga puntualmente con quote, millesimi e conguagli, invece, potrà partire dalle dieci domande riportate nel grafico a destra per fare il test di trasparenza al proprio rendiconto annuale (e al proprio amministratore). Con un po' di fantasia, si può anche tradurre il risultato in un voto: otto risposte positive segnano un buon livello di chiarezza, sei sono la sufficienza, cinque (o meno) fanno suonare un campanello d'allarme sulla gestione. Le domande partono dalle "Linee guida per la redazione del rendiconto condominiale", elaborate dall'Anaci (associazione di amministratori immobiliari) insieme all'Ordine dei commercialisti di Napoli. Il testo è pensato per gli amministratori ma è utilissimo anche per i proprietari e gli inquilini - ora che si avvicina la stagione delle assemblee - perché costituisce un mini-manuale con le buone regole sulla contabilità.

Il codice civile, su questo argomento, si limita a dire che l'amministratore, alla fine di ogni anno, «deve rendere il conto della sua gestione» (articolo 1130) e che l'assemblea dei condomini deve approvare il rendiconto annuale (articolo 1135). Tutto il resto è affidato alla pratica professionale e alle sentenze dei giudici. Ecco perché è importante la scelta di campo contenuta nelle linee guida, che puntano sul criterio di competenza: in pratica, è fondamentale che siano indicate tutte le entrate e le uscite maturate nel corso dell'esercizio, a prescindere dai movimenti di cassa, che dovranno poi essere riportati - a parte - nel prospetto con la situazione di cassa. Tra l'altro, il criterio unico di competenza è anche quello per cui opta il disegno di legge di riforma del condominio approvato dal Senato e ora all'esame della Camera (Ac 4041), dopo che le versioni precedenti del testo richiedevano cassa «e» competenza.

Peraltro, in base al secondo sondaggio Anaci del 2010, condotto tra i propri associati, c'è

un 30% di amministratori professionali che segue il criterio di cassa, e quindi presenta in assemblea un rendiconto che riporta solo incassi ed esborsi, senza dar subito l'idea di «quanto è speso» (le spese "vere", infatti, sono quelle maturate, non quelle pagate). Lo stesso sondaggio evidenzia che il 16,7% degli amministratori archivia ancora i dati su carta, il che potrebbe rendere complicato attenersi alle linee guida.

È chiaro, infatti, che un rendiconto non può dirsi trasparente se non ordina le uscite per tipologia (tabella A generale, tabella B portierato, tabella C scala, eccetera) e se non dettaglia per ognuna di esse le voci di costo (ad esempio elencando per l'ascensore quanto si è speso per l'elettricità, quanto per le manutenzioni, quanto per le verifiche biennali). Dopodiché, per ogni tipologia di uscite, il riparto consuntivo deve indicare i millesimi di ogni condomino e le somme dovute.

Dove molti rendiconti peccano di imprecisione, poi, è nello stato patrimoniale, che dovrebbe indicare il quadro completo di tutti i crediti e i debiti del condominio, specificando quelli legati a morosità e cause pendenti e facendo in modo che i saldi "quadrino" con quelli indicati nel prospetto sulla situazione di cassa. Una vera novità, infine, è la relazione di gestione: oggi la fanno pochissimi amministratori, ma è uno strumento utilissimo, soprattutto se allegata alla convocazione dell'assemblea.

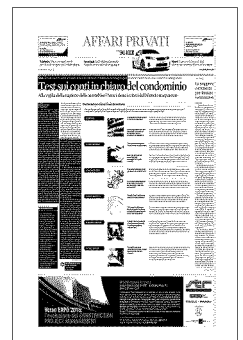
Ultima arma di controllo è la possibilità di visionare fatture e ricevute. I giudici hanno chiarito che ogni condomino ha diritto di farlo in qualsiasi momento, senza dover motivare la richiesta. Il sondaggio Anaci evidenzia invece che il 55,6% degli amministratori consente di accedere ai documenti previo appuntamento, il 15,9% dieci giorni prima dell'assemblea e il 28,5% in assemblea. Su questo punto, insomma, c'è ancora da lavorare.

**www.ilsole24ore.com/norme/documenti**

Le linee guida sul rendiconto

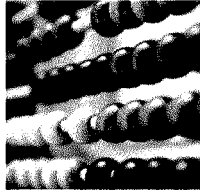
## La presentazione

Le "Linee guida per la redazione del rendiconto condominiale" saranno presentate mercoledì 16 marzo a Roma, dalle 9, alla sede del Cnel (via David Lubin, 2, Sala biblioteca). All'incontro, dedicato al tema «Rendiconto contabile - Prospettive civilistiche» interverrà Antonio Marzano (presidente del Cnel) e ci saranno le relazioni di Andrea Barenghi (Università del Molise) e Paolo Carrino (**Ordine dei dottori commercialisti** ed esperti contabili di Napoli). Nella giornata sarà presentata la collaborazione tra l'Anaci e l'Università telematica Unicusano, che consentirà agli associati di seguire il corso laurea triennale online in Economia aziendale e management, con corso iniziale di perfezionamento.



**Dieci domande per valutare la bontà del rendiconto**

I dieci quesiti da porsi per fare il test sulla buona gestione della contabilità nel proprio condominio, divise in sei argomenti chiave ed elaborate partendo dalle buone prassi contenute nelle "Linee guida sul rendiconto condominiale" elaborate da Anaci e Ordine dei commercialisti ed esperti contabili di Napoli

**RENDICONTO****Il consuntivo è redatto secondo il criterio di competenza?**

Il criterio di competenza è una scelta fondamentale per la trasparenza: entrate e uscite vengono riportate senza eccezioni se riguardano l'anno oggetto del bilancio, anche se sono state versate o pagate in anni diversi. Così il quadro reale della situazione economica è assicurato.

**Il consuntivo riporta, per ogni categoria di costo, le spese preventivate, quelle a consuntivo e il conguaglio?**

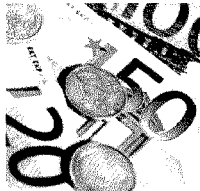
L'ideale è presentare le spese per categoria (ad esempio, spese per la piccola manutenzione, per il custode, ecc.) esponendo il preventivo, il consuntivo e l'eventuale conguaglio. Grazie all'informativa, già oggi quasi tutti i consuntivi condominiali seguono questo criterio.

**STATO PATRIMONIALE****Sono riportate le situazioni di cassa e banca al 31 dicembre?**

L'allineamento dei dati è un elemento centrale della contabilità ordinata, anche se non sempre presente in quella condominiale. La situazione di cassa e del conto corrente intestato al condominio va fotografata al 31 dicembre anche se l'esercizio condominiale è "a cavallo" (cioè da maggio ad aprile).

**Nello stato patrimoniale sono evidenziati in dettaglio tutti i debiti e i crediti?**

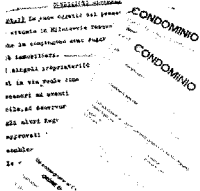
Nell'attivo, oltre alla liquidità, vanno indicati tutti i crediti, evidenziando quelli sorti in anni pregressi e distinguendo quelli sorti da conguagli, quelli frutto di morosità e quelli contestati. Nelle passività rientrano i debiti verso i fornitori, quelli fiscali e previdenziali, per conguagli, i depositi cauzionali e i fondi.

**SITUAZIONE DI CASSA****È presente il dettaglio di tutti gli esborsi e incassi dell'anno?**

Nel rendiconto dovrebbe essere ricostruita la movimentazione effettiva della cassa. Per farlo, il riferimento dev'essere il «libro di cassa» dove annotare tutti gli incassi e gli esborsi oppure, in caso di utilizzo della partita doppia, quelli risultanti dalle scritture che hanno comportato un movimento finanziario.

**Voci e importi della situazione di cassa trovano riscontro nel consuntivo e nello stato patrimoniale?**

La situazione di cassa è un prospetto che rappresenta la movimentazione finanziaria che ha determinato la variazione della consistenza di cassa. I totali espressi in questo prospetto devono "ritrovarsi" identici nel consuntivo e nello stato patrimoniale: ecco perché è un documento di controllo fondamentale.

**RIPARTO CONSUNTIVO****Viene indicata l'attribuzione degli importi per millesimi?**

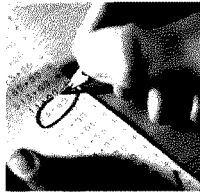
Il consuntivo è comprensibile a tutti solo se per ogni categoria di spesa viene effettuato il riparto millesimale per ogni condomino (ad esempio: Mario Rossi, pulizia scale, 48 millesimi scala, pari a 216 euro su 4.500 di spesa annua). In questo si può valutare la correttezza del criterio di riparto adottato.

**C'è il prospetto delle quote dovute da ciascun condomino con la specificazione di quelle versate e del conguaglio?**

Questo prospetto riporta quanto versato e quanto resta da pagare per ogni condomino (es. Lucia Verde, pagati 500 euro nel 2010, ancora dovuti 350 euro più 450 per il 2009). Consente a tutti di verificare anche la situazione altrui. È presente praticamente in tutti i bilanci con un minimo di affidabilità.

**RELAZIONE DI GESTIONE****L'amministratore ha allegato al rendiconto condominiale la relazione dettagliata sulla gestione?**

La relazione sulla gestione è un documento utilissimo, ma ancora poco diffuso. Deve commentare i dati più importanti spiegando anche le anomalie rispetto all'andamento ordinario (ad esempio i lavori imprevisti). Inoltre, deve dare notizie sulle controversie giudiziarie in corso, sul personale dipendente e sui fornitori, oltre che sui beni mobili e immobili (stato di conservazione delle attrezzature e degli impianti, uso e stato manutentivo e locativo).

**FATTURE E RICEVUTE****È possibile esaminare con facilità le ricevute e gli altri documenti giustificativi di spesa?**

Altra cartina di tomasole della trasparenza contabile è la possibilità reale di visionare, e non solo una volta all'anno, fatture e ricevute, potendo contare su orari fissi in cui gli uffici dell'amministratore sono a disposizione dei condomini per queste verifiche (e per fornire spiegazioni sulla lettura dei dati). La possibilità di visionare i documenti solo durante l'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto non è sufficiente a garantire un reale controllo.

I vantaggi

## La maggiore correttezza può limitare i contenziosi

Carlo Parodi

È vero che il codice civile stabilisce l'obbligo del rendiconto per la gestione annuale del condominio senza fissare modalità di redazione, ma l'assenza di regole specifiche non è certo l'ideale per il concreto operare dei singoli in tutti i casi di gestione di beni altrui. In realtà, tra rendiconto condominiale e bilancio societario - per il quale gli articoli 2423 e seguenti del codice prevedono precisi criteri di redazione - c'è una differenza quantitativa e non qualitativa: anche in condominio, l'obbligo di fornire un'informazione completa dei fatti dell'esercizio può ritenersi assolto solo con la rappresentazione delle entrate e delle uscite nel periodo contabile, e delle relative causali, correlate ai documenti giustificativi. Di più: il rendiconto deve essere redatto con il rispetto delle regole della chiarezza e della correttezza.

La giurisprudenza ha parlato di «rendiconto finanziario che deve contenere impegni di uscita pagati e da pagare», precisando che «quando non ci si trovi di fronte a condomini di piccole dimensioni si impongono forme contabili rigorose secondo le regole proprie della tecnica ragionieristica» e aggiungendo che «se non vengono poste in evidenza le giacenze patrimoniali si tratta di un modo non corretto di redigere il rendiconto».

Del resto, il rendiconto è il principale elemento dal quale far emergere una eventuale violazione del dovere di diligenza dell'amministratore-mandatario e l'indeterminatezza del quadro contabile rende difficile il controllo di legittimità. Non a caso, tra gli obiettivi del «modello tipo di bilancio condominiale» concordato il 4 luglio 2007 da Anaci con alcune associazioni della proprietà, degli inquilini e dei consumatori c'era anche quello di limitare il contenzioso.

Più di recente, durante l'esame in commissione Giustizia del Senato del testo unificato relativo alla riforma della normativa condominiale sono stati presentati emendamenti con precise indicazioni in ordine al contenuto del rendiconto: lo schema di bilancio ora definito da Anaci e Ordine dei commercialisti di Napoli favorisce le esigenze di trasparenza nel rispetto dei canoni contabili fondamentali e quindi potrebbe essere inserito nel progetto di riforma del condominio che deve essere approvato dalla Camera dei deputati.

Direttore Centro studi nazionale Anaci

© RIPRODUZIONE RISERVATA