

LA TENUTA DELLA CONTABILITÀ - DISPENSE

Avv. Andrea Marostica

L'EVOLUZIONE DELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

La situazione pre-riforma

- norme poche e generiche (rendere il conto, revoca dopo 2 anni)
- giurisprudenza: principio di intelligibilità, no forme rigorose

La situazione post-riforma

- integrazione delle norme già esistenti
- introduzione di nuove norme apposite
- ora c'è un elenco chiaro dei documenti
- c'è giurisprudenza rigorosa circa la presenza dei documenti

ALCUNE QUESTIONI SULLA TENUTA DELLA CONTABILITÀ

1. L'amministratore rifiuta di fornire attestazione dello stato dei pagamenti

- è espressamente previsto per l'amministratore l'obbligo
- del tutto in linea con i principi ispiratori della trasparenza e del libero accesso agli atti

2. L'amministratore non consente l'accesso ai documenti contabili condominiali

- è espressamente previsto per l'amministratore l'obbligo
- del tutto in linea con i principi ispiratori della trasparenza e del libero accesso agli atti

3. L'amministratore preleva dal conto corrente somme che asserisce di avere anticipato per il condominio

- condotta molto pericolosa
- occorre sottoporre la questione all'assemblea
- occorre provare la provenienza ed il motivo dell'esborso
- possibile reato di appropriazione indebita aggravata

4. Il nuovo amministratore restituisce al precedente amministratore somme da questo asseritamente anticipate per il condominio

- no potere di riconoscere il debito
- potrebbe doverne rispondere in proprio

5. Mancata riscossione delle quote condominiali e mancanza di fondi

- responsabilità esplicita dell'amministratore se non agisce nei termini
- potere-dovere
- ruolo dell'assemblea

IL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

1. Apertura ed utilizzo (esclusivo e specifico)

- obbligo
- uso esclusivo
- uso specifico
- grave irregolarità
- possibile revoca

2. L'amministratore rifiuta di fornire copia dell'estratto conto

- poteri del singolo condomino
- ruolo dell'ABF

3. L'amministratore sottrae somme dal conto corrente

- reato di appropriazione indebita aggravata

4. L'amministratore realizza confusione tra conti correnti di più condominii

- grave irregolarità
- possibile revoca
- possibile reato di appropriazione indebita aggravata

IL RENDICONTO

1. Il contenuto del rendiconto

- bilancio consuntivo
- ripartizione consuntivo
- registro di contabilità
- riepilogo finanziario
- situazione patrimoniale
- nota sintetica esplicativa

2. L'assemblea per l'approvazione del rendiconto non viene convocata nei termini

- grave irregolarità
- possibile revoca

3. Il rendiconto non contiene i documenti obbligatori

- grave irregolarità
- possibile revoca

4. Principi contabili

- criterio di cassa
- criterio di competenza

5. L'amministratore non presenta i documenti di spesa

- delibera di approvazione annullabile

6. Verifica da parte dei condòmini

- art. 1130 bis
- revisore condominiale

CONCLUSIONI

Considerazioni

- riforma del rendiconto e della contabilità? Era ora!
- emerge dalla riforma una sfiducia verso l'amministratore (fondo di garanzia...!)
- ma anche una maggiore richiesta di professionalità, trasparenza, competenza
- si trasformi la difficoltà in opportunità!