

IL CONTO PROTEZIONE

È ormai tassativo: l'amministratore deve operare esclusivamente tramite un conto corrente intestato al condominio

di **Andrea Verardi** (Consigliere Nazionale A.I.A.C.I. - Associazione Italiana Amministratori di Condominii e Immobili)

DALLE BANCHE UN AIUTO CONCRETO

In Francia gli amministratori di stabili sono una categoria riconosciuta dalla legge e può esercitare la professione solamente chi rilascia una fidejussione sull'ammontare complessivo dei capitali gestiti.

In Italia diversamente chiunque può svolgere l'attività di amministratore di condominio ed i 70.000 miliardi annui dei bilanci condominiali sono "sulla fiducia" nelle mani di 6.000 professionisti e di 190.000 ignoti dopolavoristi.

Ma un aiuto concreto per i condomini può arrivare dalle Banche. Perché l'Amministratore non possa distrarre i soldi a lui affidati, senza con questo essere privato della autonomia di gestione dell'immobile, occorre rispettare due regole fondamentali: la prima che l'Amministratore deve operare esclusivamente tramite un conto corrente intestato al condominio (1), la seconda che i condomini debbono versare le quote condominiali esclusivamente sul conto corrente intestato al condominio escludendo tassativamente altre forme di pagamento.

Il conto corrente bancario dovrà avere le caratteristiche peculiari di seguito riassunte.

APERTURA DEL CONTO

Giudizio opposto sulla necessità della delibera assembleare

per aprire il conto corrente è espresso nell'ordinanza del Tribunale di Milano del 29 settembre 1993 (2), che addirittura dichiarano decaduto l'amministratore che non aveva provveduto di sua iniziativa all'apertura del conto.

La banca dovrà prendere visione del libro verbali con la delibera dell'Assemblea ove si autorizzi l'apertura del conto corrente intestato al condominio e dove sia precisato l'importo massimo prelevabile in contanti dall'amministratore.

Tale importo sarà determinato annualmente nel corso dell'Assemblea ordinaria sommando le voci emolumento amministratore, spese postali, fotocopie, noleggio sala riunioni etc. Alla Banca dovrà essere consegnata copia della lettera di assunzione degli eventuali dipendenti con la posizione INPS ed INAIL del condominio.

CONDIZIONI DI ESERCIZIO

Non sarà concesso l'utilizzo di assegni, di assegni di sportello e non verrà rilasciata la carta di credito; non sarà consentito effettuare giroconti. I pagamenti delle fatture, esclusivamente se intestate al condominio, dovranno avvenire per bonifico bancario allegando copia della fattura alla disposizione di bonifico. I pagamenti delle bollette relative a forniture di luce, gas, acqua, delle cartelle esattoriali, dell'INPS e di quant'altro intestato al condo-

minio dovranno avvenire esclusivamente con addebito in conto, con disposizione di pagamento fissa, ove possibile, per evitare ritardi di pagamento. Ai dipendenti del condominio il cui nominativo sarà stato individuato al momento dell'apertura del conto verrà effettuato mensilmente il bonifico dello stipendio vista la busta paga allegata.

Questa procedura, per quanto riguarda la forma di pagamento delle spese, è già adottata da molti Colleghi e consente la massima trasparenza e facilità di verifica dell'operato dell'Amministratore il quale nulla potrà eccepire non risultando inibito o limitato il mandato a Lui conferito dall'Assemblea.

L'adozione di questo sistema di pagamento non consentirà la liquidazione di note, faciliterà quindi la eliminazione dai bilanci condominiali delle spese prive di fatturazione.

Si potrebbe azzardare l'ipotesi che un condominio con il conto protezione dovrebbe avere un bilancio, fiscalmente parlando, in regola.

Note:

(1) Cfr. A. Ciria *Il conto che conta*, in questa rivista n. 12/1994, 774 e *I conti correnti per il condominio* (Guida operativa), sempre in questa rivista n. 12/1994, 809.

(2) In questa rivista n. 1/1994, 32.

0

OPINIONI

409

IMMOBILI
& PROPRIETÀ
N. 7/1995