

CONDOMINIO | CHIAVI IN MANO

CONTABILITÀ

Bilancio in appalto contro le truffe

Per evitare la fuga dell'amministratore con la cassa si può separare la gestione dai conti

Augusto Cirila
e Andrea Verardi

Le spese condominiali incidono ormai in modo sensibile sul bilancio familiare, al punto che non tutti riescono a farvi puntualmente fronte se non con notevole sacrificio: buona parte dello stipendio, in buona sostanza, viene versato all'amministratore del condominio per consentirgli di garantire l'erogazione degli indispensabili servizi di riscaldamento, di ascensore, di pulizia delle parti comuni e per la manutenzione dell'edificio stesso. E quando il condominio pensa di avere finalmente assolto al proprio dovere, eccolo che si accorge che l'amministratore ha svuotato i conti del condominio senza pagare nessuno, ha abbandonato l'ufficio ed è sparito: e così torna a ripagare il tutto.

Si sperava che la riforma del condominio (legge 226/2012, in vigore dal 8 giugno) prendesse seri provvedimenti per evitare il purtroppo frequente fenomeno del "prendo i soldi e

scappo", ma le aspettative sono andate deluse. Né si può pensare che i nuovi requisiti imposti all'amministratore per ricoprire la carica possano ritenersi sufficienti per garantire che i versamenti eseguiti nelle sue mani dal singolo condomino raggiungano la giusta destinazione. Nell'attesa però che si possa correggere la norma prima che entri in vigore (si veda l'iniziativa lanciata dal Sole 24 Ore mercoledì 6 marzo), si possono cercare soluzioni pratiche e di immediato utilizzo.

È pacifico (ma sarebbe opportuno che la legge di riforma lo prevedesse espressamente) che l'assemblea del condominio possa deliberare di scindere l'incarico dell'amministratore da quello di contabile, che possa cioè decidere di lasciarne la pratica gestione e la rappresentanza del condominio, con tutti i compiti e le facoltà stabilite dagli articoli 1129 e 1131 del Codice civile in quanto inderogabilmente previsti dalla legge, affidando invece tale incarico a un professionista (un commercialista) o a una società specializzata nella tenuta della contabilità, affinché anche rediga il rendiconto e provveda ai modelli 770 e a quanto altro inerente la gestione del denaro e i rapporti con il Fisco. Ciò sul presupposto che l'articolo 1130 del Codice civile, che elenca le specifiche attri-

buzioni dell'amministratore, è derogabile dalla volontà condominiale espressa in assemblea, che ben può dunque esonerare l'amministratore dall'occuparsi della contabilità del condominio, pur assegnandogli magari un compito di controllo, con l'onere di relazionare i condomini sul rendiconto della gestione.

All'amministratore sarà data possibilità di operare sul conto corrente condominiale solo a firma congiunta con il nominato contabile oppure, meglio ancora, a mezzo di bonifici bancari o tramite disposizioni fisse di pagamento in conto. Per

La riforma in vigore da giugno non ha fornito rimedi validi al fenomeno

contro, i proprietari dovranno versare le spese condominiali esclusivamente con bonifico bancario o telematico, tramite bollettino May o conto corrente postale.

L'obbligo di registrazione delle spese e degli incassi entro trenta giorni previsto dal nuovo articolo 1130 Oc giunge come incombente essenziale per il controllo dell'operato dell'amministratore da parte del contabile incaricato dall'assemblea, salvo che addirittura venga incaricato

di provvedervi direttamente. Il contabile può dunque rimanere stabile anche in caso di revoca dell'amministratore, semplificandosi peraltro in tal modo anche tutte le operazioni di «passaggio delle consegne» dall'amministratore uscente a quello entrante: con buona pace per giudici, spesso chiamati a intervenire in via d'urgenza proprio per consentire al contabile di rientrare in possesso del proprio documento. L'amministratore, insomma, smette di gestire i soldi dei condomini e si scarica di responsabilità della tenuta della contabilità. Per contro il condomino dotto più tranquillo, sapendo che il suo amministratore avrà il tempo di dedicarsi ai problemi del condominio, senza pensare al "vii" denaro: e così, se la paglia resta lontana dal fuoco, non rischia di bruciare.

Aumenti di costi per i condomini? Nient'affatto, perché l'emolumento dell'amministratore diminuirà in proporzione del minor lavoro che sarà chiamato a svolgere, tenuto presente anche che liberarsi della contabilità dei condomini significherà per lui una minore organizzazione di studio e quindi una riduzione di costi. E la sua professionalità ci guadagna, perché finalmente smette di fare i conti e inizia davvero a fare il "manager del condominio".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INIZIATIVA

24 ORE



CON IL SOLE PER CAMBIARE LA RIFORMA

La riforma del condominio è stata approvata a dicembre ed entrerà in vigore il 18 giugno. Sono emerse le criticità ma anche la voglia di eliminarle (vedi anche Casa24 Plus del 7 marzo). Per questo il Sole 24 Ore ha lanciato l'iniziativa «Correggere la riforma».

Approfittando del periodo di "vacanza" di sei mesi concesso dalla norma. Hanno risposto praticamente tutte le sigle interessate: Agai, Alac, Anaci, Anaip, Anammì, Anapi, Apac,

Arpe-federproprietà, Assocond, Asppi, Assoedilizia-Confedilizia, Confabitare, Confai, Fna, Gesticond, Ordine degli avvocati di Milano, Unai e Uppi. Così diventa possibile, con il Sole 24 Ore, sintetizzare in una proposta di modifica normativa i correttivi indispensabili per far partire la riforma. L'iniziativa darà vita, in maggio, a un convegno e alla presentazione di un disegno di legge al nuovo Governo.