
Il ruolo del revisore condominiale

Nuovo rendiconto condominiale: novità contabili e il ruolo del revisore professionista

Icaf 21/06/2016

Dal 18 giugno 2013 può essere nominato un revisore che verifichi la contabilità del condominio. Che tipo di controlli può effettuare?

Il revisore è chiamato a riscontrare nella contabilità e nel rendiconto condominiale il rispetto delle norme imperative (codice civile, norme fiscali...), delle convenzioni (regolamento e delibere se conformi alle norme inderogabili), della giurisprudenza di settore laddove esistente, disponibile e applicabile ed infine in coerenza della norma UNI 10801 in assenza di diversi orientamenti normativi.

Il revisore condominiale, quindi, fra le altre attività ispettive verificherà l'esistenza dei seguenti documenti e informazioni:

- “rendiconto condominiale”: documento quali/quantitativo con il quale l'amministratore/mandatario “rende il conto” della sua gestione e del suo operato all'assemblea/mandante e a tutti i titolari di diritti reali e di godimento legittimamente interessati
- conto corrente condominiale: unico strumento di tracciabilità dei flussi in entrata e uscita (con conseguente impossibilità di gestire casse contanti)
- “registro di contabilità”: elenco movimenti finanziari in entrata e uscita, in modo da consentire l'immediata verifica all' “utente medio”

- evidenza nel rendiconto del rispetto delle norme fiscali
- situazione patrimoniale (inventario beni immobili comuni, fondi e riserve disponibili/indisponibili, etc.)
- “ogni altra informazione patrimoniale” (garanzie prestate e ricevute, beni di terzi, etc.)
- relazione/nota esplicativa della gestione (dettaglio delle informazioni contenute nel rendiconto, collegamento fra la gestione conclusasi e quella in corso)
- “rapporti in corso” (elenco contratti, rapporti giuridici in generale fra condominio e terzi)
- “questioni pendenti” (elenco controversie, questioni non risolte, procedimenti di mediazione aperti, contenziosi, contestazioni di qualsivoglia natura, etc.)
- La contabilità condominiale, conseguentemente, come insegnano le più comuni prassi contabili applicate a qualsivoglia contesto amministrativo e gestionale, non potrà che essere tenuta:
 - secondo il principio di competenza
 - con lo strumento della partita doppia

La contabilità condominiale quindi deve essere simile alla contabilità aziendale?

La contabilità condominiale deve rappresentare, fra l'altro, debiti/crediti e ogni informazione patrimoniale: da questo deriva che la contabilizzazione debba conformarsi principio di competenza (rispetto ai costi e ai ricavi e conseguentemente ai debiti e ai crediti di natura condominiale), con la rettifica contabile dei ricavi non incassati giro contati ad un conto tecnico transitorio di natura finanziaria (anomalia tipica della contabilità condominiale che consente la riconciliazione fra riepilogo finanziario e conguagli derivanti dal consuntivo).

Dal punto di vista tecnico/contabile non esiste strumento diverso dal metodo della “partita doppia” per poter rappresentare contestualmente costi/ricavi maturati, debiti/crediti effettivi e patrimonio.

Contabilità condominiale e contabilità aziendale rimangono tuttavia assolutamente e radicalmente differenti per natura ed obiettivi.

Le principali novità per l'amministratore riguardano quindi:

- passaggio da contabilità in “partita semplice” a “contabilità in partita doppia”
- effettuazione delle registrazioni contabili entro 30 giorni obbligo di conservazione, per conto del condominio, di 10 anni di documentazione

contabile e fiscale responsabilità fiscale

- molteplicità di motivi di revoca giudiziale derivanti dalla gestione del patrimonio condominiale

Che formazione deve possedere il Revisore Condominiale?

Il Rendiconto Condominiale non è quindi, evidentemente, un mero documento contabile, bensì un “dossier” contenente informazioni di natura tecnica / impiantistica , normativa / giuridica, contabile / fiscale, e non è conseguentemente assimilabile per forma, per sostanza, per finalità, né per destinatari ad un bilancio di esercizio aziendale.

Ecco perché il revisore condominiale che l'art.1130 bis del Codice Civile prevede che possa essere nominato, a titolo oneroso, dall'assemblea per verificare il rendiconto condominiale, deve essere dotato di una specifica formazione, sostanzialmente diversa nei contenuti specifici da quella riservata per finalità differenti ai revisori dei conti iscritti nell'apposito registro.

Nell'ambito quindi delle attività professionali esercitate ai sensi della L.04/2013, l'Associazione Nazionale Revisori Condominiali – AIReC con sede legale a Milano ha già formato in partnership con enti di formazione accreditati “revisori condominiali professionisti” (tra cui in primis ICAF - Istituto di Conciliazione e Alta Formazione, accreditato al Ministero della Giustizia e alla Regione Lombardia) e sta conducendo un progetto di riconoscimento della “certificazione del rendiconto condominiale” tramite enti di certificazione riconosciuti a livello nazionale da Accredia.

Ma l'art.1130 bis non si è “limitato” ad introdurre le sopraccitate importanti novità, ha altresì normato ed ampliato il diritto di accesso agli atti non solo ai condòmini, ma anche a tutti i titolari di diritti reali e di godimento: gli amministratori condominiali quindi devono consentire a tutti questi soggetti di accedere agli archivi condominiali al fine di visionare ed eventualmente estrarre copia della documentazione di loro interesse, relativa agli ultimi 10 anni. Tale attività di verifica, anche su incarico di un singolo avente diritto o di un gruppo di essi, può essere delegata al “revisore condominiale” che dispone di competenze idonee ad svolgere con puntualità e professionalità le attività di verifica a tutela del proprio committente.

Si tratta evidentemente di una novità importante destinata a stravolgere l'organizzazione degli studi degli amministratori, allo scopo di garantire e tutelare l'esercizio di questo diritto.

Il revisore condominiale è inoltre un partner inevitabile per avvocati e studi legali, e può assumere, avendo adeguati titoli, competenze e formazione specifica, il ruolo di CTU (consulente tecnico d'ufficio) o CTP (consulente tecnico di parte) nell'ambito di controversie

contabili condominiali sia in sede giudiziale sia in sede stragiudiziale.

In questo contesto assume una particolare rilevanza l'istituto della mediazione civile. Nell'ambito dei procedimenti di mediazione civile amministrati presso Organismi di Mediazione accreditati dal Ministero della Giustizia è possibile gestire consulenze tecniche d'ufficio riutilizzabili nell'eventuale giudizio che dovesse instaurarsi a seguito di un eventuale mancato accordo.

Gli scenari professionali per il revisore condominiale sono quindi davvero ampi, ma è importante scegliere la formazione abilitante e continua svolta da professionisti di chiara fama e con specifica esperienza, affinché un momento formativo possa concretamente rappresentare il punto di partenza di un percorso professionale.

Dott. Ivan Giordano - Direttore Scientifico AIRECAssociazione Italiana dei Revisori Condominiali, docente dei corsi di formazione per Revisori Condominiali e di Contabilità Condominiale.



Per offrirti il miglior servizio questo sito utilizza cookies. Continuando la navigazione nel sito acconsenti al loro impiego. Leggi l'informativa.

www.istitutoicaf.it

🔔 Ricevi aggiornamenti su
Nuovo rendiconto condominiale: novità contabili e il ruolo del revisore
professionista

Più di 80.000 iscritti. Fatti furbo, E' GRATIS!

registrati



CONDOMINIOWEB.COM
Il portale N.1 sul condominio

cerca...



✉ CONTATTACI • CHI SIAMO • NOTE LEGALI • PUBBLICITÀ • INVIA UN QUESITO • AGGIUNGI LE NEWS DI
CONDOMINIOWEB SUL TUO SITO

E' vietata la riproduzione, anche solo in parte, di contenuti e grafica. Copyright 2000 - 2016 - Gruppo Condominioweb Srl ® Per eventuali segnalazioni, inviare una mail all'indirizzo info@condominioweb.com - P. Iva 01473350880