Andrea Marostica

IRREGOLARITÀ CONTABILI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. RIMEDI E CONSEGUENZE

Libricondominio
I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

Andrea Marostica

IRREGOLARITÀ CONTABILI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. RIMEDI E CONSEGUENZE

IRREGOLARITÀ CONTABILI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. RIMEDI E CONSEGUENZE

Autore: Avv. Andrea Marostica

Prima edizione - Maggio 2022

ISBN: 9791280424181

Copyright © 2022 — Libricondominio di Ivan Meo

Sito Web: www.libricondominio.it

Tutti i diritti sono riservati: vietata la riproduzione con qualsiasi mezzo effettuata, salvo previa autorizzazione dell'Editore o dell'Autore. La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo libro sono riservati per tutti i Paesi. L'elaborazione dei testi contenuti in questo libro, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

dedicato alla ἀρετή (*aretè*)

PRESENTAZIONE

Il tempo della contabilità condominiale imprecisa, improvvisata, disinvolta è ormai scaduto.

È sufficiente sfogliare le pagine del codice civile in materia condominiale per rendersene conto. Sono trascorsi dieci anni dalla riforma del condominio, molto è stato scritto in proposito, tra critiche (molte) e plausi (pochi). Però, in materia contabile, non si possono non salutare con favore le nuove disposizioni.

Previsioni quali il diritto di ciascun condomino di ottenere dall'amministratore copia, da lui firmata, del registro di contabilità (art. 1129, co. 2, c.c.) oppure la possibilità per l'assemblea di nominare un revisore che verifichi la contabilità condominiale (art. 1130 *bis*, co. 1, c.c.) sono un chiaro segnale della volontà – del tutto condivisibile – del legislatore della riforma: imporre all'amministratore di condominio un cambio di passo, improntare il rapporto tra amministratore e condomini alla trasparenza ed al libero accesso agli atti.

Questo quaderno si occupa in modo specifico degli aspetti contabili della gestione condominiale, che troppo spesso vengono trascurati negli approfondimenti in materia, pur essendo una ricorrente causa di revoca e/o di risarcimento del danno per l'amministratore. È stato scelto un taglio pratico, finalizzato ad esporre in modo chiaro ma rigoroso gli argomenti, tentando di fare luce sulle complessità e fornire soluzioni ai problemi.

Ogni paragrafo è strutturato secondo il seguente schema:

- la condotta corretta: viene esposto il comportamento che l'amministratore deve tenere per rispettare le disposizioni di legge;
- le irregolarità, i rimedi, le conseguenze: vengono descritti i comportamenti irregolari dell'amministratore, i modi per fare cessare la violazione, le conseguenze per l'amministratore.

In ogni paragrafo ricorrono box esplicativi, nei quali vengono riassunti e schematizzati i concetti più complessi. Vengono inoltre evidenziate le norme e le pronunce giurisprudenziali rilevanti per l'argomento trattato. In appendice vengono riassunti i principali obblighi e divieti dell'amministratore, con rimando al paragrafo nel quale l'argomento è spiegato.

L'autore

INDICE SOMMARIO

Capitolo Primo

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

1.1. L'amministratore utilizza il conto corrente in modo scorretto p.3

1.2. L'amministratore realizza confusione tra conti correnti di soggetti diversi p.6

1.3. L'amministratore sottrae somme dal conto corrente p.8

1.4. L'amministratore rifiuta di fornire copia dell'estratto conto condominiale p.11

1.5. L'amministratore causa la maturazione di interessi passivi p.14

Capitolo Secondo

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E TENUTA DELLA CONTABILITÀ

2.1. L'amministratore dispone e contabilizza i movimenti in modo scorretto p.17

2.2. L'amministratore tiene il registro di contabilità in modo scorretto p.18

2.3. L'amministratore non fornisce l'attestazione dello stato dei pagamenti p.21

Capitolo Terzo

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E RENDICONTO

3.1. L'amministratore non presenta il rendiconto p.24

3.2. Il rendiconto non contiene i dati obbligatori p.25

3.3. Il rendiconto non si compone dei documenti obbligatori p.29

3.4. Il rendiconto non è redatto secondo i corretti principi contabili p.32

3.5. Il rendiconto non è redatto secondo i corretti principi espositivi p.35

3.6. L'amministratore non esibisce i documenti di spesa p.37

Capitolo Quarto

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E CONDOTTE GESTORIE

4.1. L'amministratore dispone il rimborso di somme da lui anticipate p.41

4.2. Il nuovo amministratore dispone il rimborso di somme al precedente p.43

4.3. L'amministratore non riscuote le quote condominiali p.45

4.4. L'amministratore uscente non fornisce la documentazione contabile p.47

APPENDICE

OBBLIGHI E DIVIETI DELL'AMMINISTRATORE p.50

Capitolo Primo

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

1.1. L'amministratore utilizza il conto corrente in modo scorretto

LA CONDOTTA CORRETTA

La riforma del 2012 ha previsto l'obbligo per l'amministratore di dotare ogni condominio amministrato di un conto corrente. La disponibilità di un conto corrente dedicato, prima di diventare un obbligo normativo, era da tempo avvertita dalla giurisprudenza come una necessità.

Cass. civ., 10 maggio 2012, n. 7162
(...) pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati. Vi è pure un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

Qui come in altre parti della disciplina codicistica in materia di condominio, la riforma ha recepito quanto era ormai già da tempo principio consolidato in giurisprudenza. In altri ambiti della materia condominiale la traduzione di massime della Corte di Cassazione in disposizioni normative non ha avuto conseguenze benefiche per il sistema, in quanto non ha fatto che ingessarlo senza peraltro semplificarne la trama.

Nella materia contabile, invece, la fissazione di principi elementari – come è quello in base al quale ogni condominio deve disporre di uno specifico conto corrente – mediante lo strumento della previsione normativa deve essere valutato con favore: l'individuazione precisa della figura dell'amministratore professionista si ottiene anche mediante la descrizione analitica del contenuto minimo della sua attività.

Così, la legge prevede l'obbligo per l'amministratore di fare transitare sul conto corrente del condominio tutte le somme sia in entrata sia in uscita; devono dunque essere versate sul conto corrente tutte le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condomini o da terzi, così come devono provenire dal conto corrente tutte le somme erogate a qualsiasi titolo per conto del condominio. Il conto corrente condominiale può essere di tipo postale o bancario.

La norma - art. 1129, co. 7, c.c.
L'amministratore è obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente intestato al condominio; (…).

Se il condominio è già dotato di un conto corrente, l'amministratore deve continuare ad utilizzarlo; se, invece, ne è sprovvisto, egli deve provvedere alla sua apertura.

La disposizione citata ha cura di precisare che il conto corrente condominiale deve essere specifico: significa che l'amministratore ha l'obbligo di attivare ed utilizzare un conto corrente per ciascuno dei condominii da lui amministrati. È evidente qui la finalità di evitare indebite commistioni tra le provviste proprie di ciascun ente di gestione.

L'utilizzo del conto corrente deve avvenire in modo esclusivo: come già visto, devono transitarvi tutte le somme in entrata ed in uscita. Significa, ad esempio, che è fatto divieto all'amministratore di riscuotere una somma da un condomino a titolo di pagamento delle quote condominiali ed utilizzare immediatamente quel denaro per pagare un fornitore titolare di un credito nei confronti del condominio.

Come utilizzare il conto corrente condominiale
✓ deve essere specifico ◦ ogni condominio deve essere dotato del proprio conto corrente ◦ il conto corrente può essere postale o bancario ✓ deve essere utilizzato in modo esclusivo ◦ tutte le entrate devono essere versate sul conto corrente condominiale ◦ tutte le uscite devono essere erogate dal conto corrente condominiale

LE IRREGOLARITÀ, I RIMEDI, LE CONSEGUENZE

La mancata apertura o il mancato utilizzo del conto corrente specifico intestato al condominio costituiscono grave irregolarità dell'amministratore.

Questo comportamento compare infatti nell'elenco delle condotte gestorie che la legge considera non semplicemente scorrette o errate, bensì gravemente irregolari; in altre parole, la legge ha fornito un giudizio di valore in merito a queste condotte, di cui l'interprete deve tenere conto nel valutare l'operato concreto dell'amministratore.

La norma - art. 1129, co. 12, n. 3, c.c.
(Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma.

In generale, in presenza di una grave irregolarità, ciascun condomino può fare ricorso all'autorità giudiziaria per chiedere la revoca dell'amministratore condominiale.

In questa regola riecheggia la criticità del rapporto, tutto interno al condominio, tra l'uno e i molti; il legislatore della riforma ha ritenuto di coadiuvare il singolo, attribuendogli il potere di rimettere al vaglio del giudice la condotta dell'amministratore, anche contro la volontà della maggioranza.

La norma - art. 1129, co. 11, c.c.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino (…) in caso di gravi irregolarità. (…)

Nello specifico, per quanto riguarda la grave irregolarità che stiamo esaminando, ossia la mancata apertura o il mancato utilizzo del conto corrente condominiale, il legislatore ha optato per una via di mezzo nel bilanciamento degli interessi tra l'uno e i molti. Ha infatti previsto la necessità di un passaggio assembleare prima che il singolo condomino possa rivolgersi al giudice.

La norma art. 1129, co. 11, c.c.

(…) Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Il singolo condomino interessato a far sì che il condominio sia dotato di un conto corrente e che tale conto venga utilizzato in maniera corretta dovrà dunque anzitutto chiedere all'amministratore la convocazione di un'assemblea che contenga all'ordine del giorno la cessazione della violazione e la revoca del mandatario. Soltanto nel caso in cui l'assemblea non possa o non voglia deliberare in tal senso, il singolo potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria.

Questa necessità del passaggio assembleare prima di poter proporre la domanda giudiziale di revoca è stata spiegata ([1]) osservando che la specificità di tale situazione, attinente al profilo contabile del rapporto di amministrazione, ha indotto a preservare la rilevanza del carattere fiduciario del mandato intercorrente tra condominio ed amministratore, ed a salvaguardare l'autonomia dell'assemblea, alla quale viene assicurato un iniziale intervento, prima di consentire all'intervento esterno del giudice di esautorare l'organo collegiale delle sue prerogative, così imponendo ai condomini di subire la rimozione dell'amministratore per profili inerenti forse anche al merito delle scelte gestorie condominiali.

Qualora la domanda del condomino ricorrente venga accolta dal giudice, egli può rivalersi nei confronti del condominio degli esborsi sostenuti per le spese legali. A sua volta, il condominio può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

[1] SCARPA, *L'amministratore*, in Celeste-Scarpa, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, 646.

Come può procedere il singolo condomino
✓ ciascun condomino può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea ✓ nell'ordine del giorno deve essere inserita la cessazione della violazione dell'art. 1129, co. 7, c.c. e la revoca dell'amministratore ✓ se l'assemblea non può o non vuole deliberare in tal senso, il singolo condomino può rivolgersi direttamente al giudice

Quali conseguenze per l'amministratore
✓ l'amministratore può essere revocato ✓ l'amministratore può essere chiamato a sopportare le spese legali del giudizio

1.2. L'amministratore realizza confusione tra conti correnti di soggetti diversi

LA CONDOTTA CORRETTA

Il corretto comportamento che l'amministratore deve tenere in relazione a questa fattispecie è riassunto nell'art. 1129, co. 7, c.c.: l'amministratore è obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente intestato al condominio.

L'argomento è già stato illustrato nel paragrafo 1.1., al quale si rimanda.

LE IRREGOLARITÀ, I RIMEDI, LE CONSEGUENZE

Una caratteristica peculiare dell'attività dell'amministratore di condominio è la disponibilità di numerose provviste di denaro, facenti capo ai diversi condominii amministrati.

Come già visto nel paragrafo 1.1., benché soltanto con la riforma del 2012 sia stato introdotto l'obbligo di aprire ed utilizzare uno specifico conto corrente per ciascuno dei condominii amministrati, la giurisprudenza già in precedenza avvertiva questa necessità.

Ciò che da tempo appariva importante scongiurare, infatti, era la commissione da parte dell'amministratore di un grave errore nell'esercizio della sua attività: considerare le provviste dei vari condominii amministrati come un'unica massa nella quale fare confluire ed alla quale attingere il denaro in entrata ed in uscita.

I problemi derivanti da tale sciagurata impostazione sono evidenti, basti sottolinearne uno, di natura eminentemente pratica. Si ipotizzi che un amministratore gestisca tre condominii, Alfa, Beta, Gamma, le provviste dei quali siano unite in un'unica massa. In questa "cassa generale" confluiscono i versamenti di tutti i condomini e da questa vengono erogate tutte le spese. Accade che nel condominio Alfa sono presenti situazioni di morosità tali da rendere impossibile pagare tutti i debiti esistenti verso i fornitori. L'amministratore, attingendo alla cassa generale, riesce comunque a pagare parte dei fornitori, evitando così azioni di recupero del credito da parte loro, in quanto può contare sui versamenti eseguiti dai proprietari dei

condominii Beta e Gamma. Le azioni nel frattempo intraprese contro i morosi del condominio Alfa non hanno però esito positivo e le somme non vengono recuperate. Ora anche i condominii Beta e Gamma si trovano in difficoltà nel pagare i fornitori, perché parte dei versamenti eseguiti da quei proprietari sono serviti a pagare i debiti del condominio Alfa. In breve: la morosità, anche modesta, spesso fisiologica, presente in molti condominii fa sì che, in una situazione di unificazione delle provviste, si creino debiti condominiali anche per i condominii virtuosi.

Il dramma della "cassa generale"
✓ le provviste di tutti i condominii amministrati sono unite in un'unica massa ✓ in un condominio si crea morosità ✓ l'amministratore vi fa fronte attingendo alla "cassa generale" costituita dalle provviste unite di tutti i condominii amministrati ✓ le azioni contro i condomini morosi di quel condominio non hanno l'esito sperato e le quote insolute non vengono recuperate ✓ anche gli altri condominii, nei quali i condomini versano regolarmente le quote, sono ora in sofferenza ✓ ciò in quanto quei versamenti sono serviti a pagare i debiti di un altro condominio

Dal punto di vista pratico, l'unificazione delle provviste in un'unica massa può essere effettiva o potenziale. È effettiva quando le provviste giacciono in un unico conto corrente, intestato all'amministratore. È potenziale quando le provviste giacciono ciascuna sul conto corrente del condominio di appartenenza, ma vengono utilizzate dall'amministratore come se fossero un'unica massa.

Nel caso di unificazione effettiva, l'amministratore fa confluire tutti i versamenti ed eroga tutte le spese sul e dal medesimo conto corrente, a sé intestato.

Nel caso di unificazione potenziale, ogni condominio ha un proprio conto corrente sul quale vengono effettuati i versamenti e dal quale vengono erogate le spese, ma in caso di necessità l'amministratore attinge al conto corrente più florido per fare fronte ai debiti del condominio che ha il conto corrente in sofferenza, confidando in un ripianamento successivo.

L'unificazione delle provviste dei condominii amministrati	
Unificazione effettiva	Unificazione potenziale
le provviste giacciono in un unico conto corrente, intestato all'amministratore	le provviste giacciono ciascuna sul conto corrente del condominio di appartenenza, ma vengono utilizzate dall'amministratore come se fossero un'unica massa

Libricondominio

Irregolarità contabili e responsabilità dell'Amministratore di Condominio. Rimedi e conseguenze.

Questo quaderno si occupa in modo specifico degli aspetti contabili della gestione condominiale, mostrando la condotta corretta che deve tenere l'Amministratore e le irregolarità e i rimedi che si possono riscontrare quando si acquisisce un nuovo Condominio