

Francesco Schena

IL RENDICONTO E LA REVISIONE CONDOMINIALE

STATUTO CONCETTUALE E METODOLOGICO



Libricondominio

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

FRANCESCO SCHENA

**IL RENDICONTO E LA
REVISIONE CONDOMINIALE**

Statuto concettuale e metodologico.

INDICE SOMMARIO

PREFAZIONE

TITOLO I

ECONOMIA E RAGIONERIA CONDOMINIALE APPLICATA

CAPITOLO PRIMO - ECONOMIA CONDOMINIALE

- 1.1 INTRODUZIONE
- 1.2 IL CONDOMINIO D AUN'ALTRA PROSPETTIVA: QUELLA ECONOMICA
 - 1.2.1 LA VISIONE SISTEMICA DELL'IMPRESA NON SOLTANTO È RILEVANTE MA È INELUTTABILE

CAPITOLO SECONDO - LA DISCIPLINA RAGIONIERISTICA

- 2.1 IL CAPITALE
- 2.2 IL REDDITO
- 2.3 LA RAGIONERIA
 - 2.3.1 IL CONTO COME STRUMENTO DI RILEVAZIONE
 - 2.3.2 IL LIBRO GIORNALE

CAPITOLO TERZO - LE RILEVAZIONI CONTABILI IN CONDOMINIO

- 3.1 LE RILEVAZIONI

CAPITOLO QUARTO - LA NUOVA MORFOLOGIA DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

- 4.1 PRESCRIZIONI DI FORMA E CONTENUTO
- 4.2 IL REGISTRO DI CONTABILITÀ
- 4.3 IL CONTO ENTRATE/USCITE
- 4.4 LA SITUAZIONE PATRIMONIALE
- 4.5 RIEPILOGO DEI FONDI E DELLE RISERVE
- 4.6 IL BILANCIO VERTICALE PER CONTO/TABELLE
- 4.7 LO STATO DI RIPARTIZIONE

CAPITOLO QUINTO - I FONDAMENTALI DELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- 5.1. I PRINCIPI CONTABILI PERTINENTI
- 5.2 IL SISTEMA CONTABILE PERTINENTE
- 5.3 I CRITERI DI REGISTRAZIONE
- 5.4 I CRITERI DI IMPUTAZIONE DEI VERSAMENTI DEI CONDOMINI

TITOLO II

STATO PATRIMONIALE E ANALISI DI BILANCIO IN CONDOMINIO

CAPITOLO PRIMO

IL CONTO ECONOMICO NELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- 1.1 INTRODUZIONE
- 1.2 IL CONTO ECONOMICO
- 1.3 LE VARIAZIONI ECONOMICHE

CAPITOLO SECONDO

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE NELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- 2.1 INTRODUZIONE
- 2.2 COS'È LO STATO PATRIMONIALE
- 2.3 LE VARIAZIONI PATRIMONIALI

CAPITOLO TERZO

IL METODO DELLA PARTITA DOPPIA

- 3.1 INTRODUZIONE
- 3.2 LE RILEVAZIONI CONTABILI
- 3.3 IL METODO DELLA PARTITA DOPPIA
- 3.4 IL PIANO DEI CONTI
- 3.5 LA GESTIONE INFORMATIZZATA

CAPITOLO QUARTO

I CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- 4.1 INTRODUZIONE

CAPITOLO QUINTO

LE RILEVAZIONI E LE REGISTRAZIONI CONTABILI

- 5.1 INTRODUZIONE
- 5.2 ESEMPI PRATICI
- 5.3 LE REGOLE DA NON DIMENTICARE

CAPITOLO SESTO

I POSTULATI DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

- 6.1 I POSTULATI DEL RENDICONTO CONDOMINIALE
- 6.2 I POSTULATI DI MATRICE GIURISPRUDENZIALE

CAPITOLO SETTIMO

ANALISI DI BILANCIO IN CONDOMINIO

- 7.1 LA SIMMETRIA DEL RIEPILOGO CONTABILE GENERALE
- 7.2 GLI INDICI DI COERENZA
- 7.3 ANALISI DI BILANCIO E PRINCIPI CONTABILI
- 7.4 BREVI ELEMENTI DI COMPARAZIONE TRA ANALISI DI BILANCIO AZIENDALE E CONDOMINIALE

TITOLO III

FONDI SPECIALI, DI ACCANTONAMENTO ED ALTRI CASI PARTICOLARI NELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

CAPITOLO PRIMO

LA GESTIONE DEI FONDI SPECIALI E DEGLI ACCANTONAMENTI

- 1.4 INTRODUZIONE
- 1.5 MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 1.6 LA RELATIVITÀ DELLE OBBLIGAZIONI STRAORDINARIE
- 1.7 PARZIALITÀ E FONDO SPECIALE
- 1.8 FONDO SPECIALE E LA PARZIARIETÀ DELLE OBBLIGAZIONI
- 1.9 ALTRI ASPETTI SULLA PARZIARIETÀ

CAPITOLO SECONDO

LA GESTIONE DEI MUTUI IN CONDOMINIO

- 2.4 INTRODUZIONE
- 2.5 PROFILI CONTABILI

CAPITOLO TERZO

LA CESSIONE DEI CREDITI FISCALI IN CONDOMINIO

- 3.6 INTRODUZIONE
- 3.7 IL BILANCIO PREVENTIVO

CAPITOLO QUARTO

ACCANTONAMENTO DEL FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

- 4.2 INTRODUZIONE
- 4.3 GESTIONE DEL FONDO E CONTABILITÀ

CAPITOLO QUINTO

FONDO ANTICIPAZIONE MOROSITÀ E ACCOLLO

5.4 INTRODUZIONE

5.5 FONDO DI ANTICIPAZIONE E CONTABILITÀ

5.6 L'ACCOLLO

CAPITOLO SESTO

L'APPLICAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

6.1 LE TABELLE MILLESIMALI

6.2 IL CASO

CAPITOLO SETTIMO

LE ANTICIPAZIONI DELL'AMMINISTRATORE

7.1 PROFILI GIURISPRUDENZIALI

7.2 LA PROCEDURA CORRETTA

7.3 ANTICIPAZIONI E FISCALITÀ

CAPITOLO OTTAVO

IL CASO DELL'ESTINZIONE DEL PATRIMONIO DI GESTIONE

8.1 LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

TITOLO IV

IL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

CAPITOLO PRIMO

L'INQUADRAMENTO DELLA SPESA

1.1 INTRODUZIONE.

1.2 LA REGOLAZIONE GENERALE.

1.3 L'INQUADRAMENTO GIURIDICO NEI RAPPORTI CONDOMINIALI.

CAPITOLO SECONDO

ANALISI TECNICO-CONTABILE DELLA SPESA

2.1 ANALISI DELL'ARTICOLAZIONE TARIFFARIA.

2.2 I CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLA SPESA.

2.3 RIPARTIZIONE TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE.

CAPITOLO TERZO

GLI ASSIOMI E IL PRINCIPIO DI SATURAZIONE

- 1.1 I DIECI ASSIOMI DELLA CORRETTA RIPARTIZIONE.
- 1.2 IL PRINCIPIO DELLA SATURAZIONE.

CAPITOLO QUARTO

LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA

- 4.1 IL CASO DELLE RETTIFICHE DI FATTURE PRECEDENTI.
- 4.2 IL SUBENTRO NELLA SOTTO-UTENZA.
- 4.3 ESEMPIO DI RIPARTIZIONE COMPLESSA.

CAPITOLO QUINTO

LA RIPARTIZIONE COMPLESSA E IL RENDICONTO ANNUALE

- 5.1 LA RIPARTIZIONE AUSILIARIA NEL RENDICONTO ORDINARIO ANNUALE.
- 5.2 LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA NEL BILANCIO PREVENTIVO ORDINARIO ANNUALE.
- 5.3 I COSTI DI RILEVAZIONE DEI CONSUMI E LE COMMISSIONI SUI PAGAMENTI.
- 5.4 GLI ADATTAMENTI NECESSARI.

TITOLO V

LA REVISIONE DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

CAPITOLO PRIMO

LA REVISIONE DELLA CONTABILITÀ IN CONDOMINIO

- 1.1 I CARATTERI GENERALI DEL PROCESSO DI REVISIONE
- 1.2 LA REVISIONE CONDOMINIALE
- 1.3 LE FUNZIONI DELLA REVISIONE CONDOMINIALE
- 1.4 LA STRUTTURA DEL REVISORE

CAPITOLO SECONDO

LA ROAD MAP DELLA REVISIONE CONDOMINIALE

- 2.1 LE FONTI NORMATIVE
- 2.2 TECNICHE E STRUMENTI DI REVISIONE
- 2.3 LE VERIFICHE
- 2.4 I CONTROLLI INCROCIATI E I RISCONTRI
- 2.5 GLI OBIETTIVI DELLA REVISIONE
- 2.6 LE FINALIZZAZIONI DELLA REVISIONE

- 2.7 I POSSIBILI COMMITTENTI E I LORO INTERESSI
- 2.8 LA STRUTTURA DELLA RELAZIONE DI REVISIONE
- 2.9 LA DEONTOLOGIA DEL REVISORE CONDOMINIALE

CAPITOLO TERZO

LA MODULISTICA DEL REVISORE

- 3.1 LA RICHIESTA DI PREVENTIVO
- 3.2 IL CONTRATTO DI REVISIONE
- 3.3 LA CHECK LIST DEL REVISORE
- 3.4 LA RELAZIONE DI REVISIONE

CAPITOLO QUARTO

IL REVISORE CONDOMINIALE CTP E CTU

- 4.1 LA REVISIONE CONDOMINIALE IN AMBITO GIUDIZIARIO
- 4.2 IL REVISIONE CONDOMINIALE FORENSE
- 4.3 LA NATURA DELL'ATTIVITÀ PERITALE FORENSE
- 4.4 IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE
- 4.5 CTP, MEDIAZIONE E GIUDIZIO CIVILE

CAPITOLO QUINTO

RENDICONTO E GIURISPRUDENZA

- 5.1 IL CONFLITTO TRA TECNICA E GIURISPRUDENZA
- 5.2 CRITERIO DI CASSA E COMPETENZA
- 5.3 PATRIMONIO NETTO
- 5.4 LA STRUTTURA DEL RENDICONTO
- 5.5 CONSOLIDAMENTO PATRIMONIALE E CONTINUITA' CONTABILE

ALLEGATO I – ESERCITAZIONI

PREFAZIONE

La diffusa realizzazione di edifici formati da una pluralità di unità immobiliari, disposte su più piani, risale alla prima metà del secolo scorso e la prima legge che ha disciplinato questa particolare forma di proprietà è del 1934. Si stima che oggi, in Italia, siano presenti circa 1.200.000 edifici condominiali e che oltre il 60% della popolazione risieda in uno di essi. Il fenomeno condominiale, quindi, incrocia questioni economiche e sociali di grande rilevanza: basti pensare, per un verso, ai temi del soddisfacimento delle esigenze abitative, del contenimento dei consumi energetici e idrici o della sicurezza delle persone e della tutela del risparmio e, per altro verso, alla mole dei lavori e dei servizi appaltati dai condominii, oltre che alle forniture e alle utenze condominiali.

Accade spesso, pertanto, che interventi legislativi, diretti a regolare i più svariati interessi, siano destinati a operare nel contesto condominiale e a combinarsi, perciò, con la disciplina di questo particolare tipo di proprietà (si pensi, da ultimo, all'*ecobonus*). Il condominio costituisce un'organizzazione permanente a cui la legge assegna il potere/dovere di adottare ed eseguire decisioni di interesse comune ai suoi partecipanti. Si tratta, essenzialmente, di decisioni che attengono alla utilizzazione, conservazione e modificazione delle parti comuni. A tal fine, all'organizzazione è anche attribuito il potere/dovere di riscuotere preventivamente i contributi dovuti da ciascuno, oltre che di erogare le spese.

L'organizzazione è composta da un organo collegiale, l'assemblea, e da un organo monocratico, l'amministratore (escludendo i piccoli condominii). La centralità della figura dell'amministratore nella gestione condominiale (che coinvolge, lo si ripete, circa 1.200.000 organismi edilizi complessi in Italia) non può più essere seriamente messa in discussione: basti pensare non solo alle numerose norme che gli assegnano una posizione di responsabilità anche nei confronti delle pubbliche autorità (si pensi, a titolo di esempio, agli adempimenti fiscali, alla disciplina antincendio o a quella della sicurezza dell'acqua potabile), ma anche alle sue tradizionali attribuzioni, tra cui la riscossione dei contributi condominiali e l'erogazione delle spese. A tale fine, non è sufficiente la mera annotazione delle singole operazioni, in quanto l'amministratore deve, per legge, redigere i rendiconti condominiali: il rendiconto preventivo annuale, quello consuntivo annuale e i rendiconti per gli interventi straordinari, oltre che predisporre piani di riparto delle spese in applicazione del criterio applicabile a ciascuna spesa.

Per limitarsi ai dati normativi più rilevanti, l'amministratore deve essere in grado di fornire a ciascun condomino e in ogni momento un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e – posto che i condomini possono accumulare più debiti nei confronti del condominio – deve correttamente provvedere all'imputazione di ogni pagamento ricevuto da ciascun condomino, per essere certo di non utilizzare, per esempio, contributi riscossi per un intervento straordinario per altro fine.

I rendiconti non rappresentano solo i documenti mediante i quali l'amministratore rende conto del proprio operato, ma sono atti che, approvati dall'assemblea, costituiscono strumenti per realizzare una efficiente gestione. L'approvazione del rendiconto, infatti, consente di stabilizzare gli effetti delle scelte gestorie dell'amministratore, le quali – divenuta inoppugnabile la deliberazione di approvazione – non possono più essere contestate e, per altro verso, consente di accedere a efficaci strumenti per il recupero forzoso dei crediti condominiali. Ancora, con l'approvazione del rendiconto, il condominio riconosce eventuali debiti per anticipazioni nei confronti dell'amministratore; il voto favorevole espresso nell'approvazione del rendiconto costituisce un vero e proprio riconoscimento del debito del condomino, che lo ha espresso, nei confronti del condominio.

Risulta chiara la fondamentale importanza che il rendiconto assume nello svolgimento dell'attività dell'amministratore: il rendiconto ha la funzione di fornire, dal punto di vista contabile, tutte le informazioni relative alla gestione condominiale. Per circa settant'anni, tuttavia, la legge nulla ha disposto in ordine alla sua struttura e al suo contenuto. È accaduto, così, che ogni amministratore – sulla base delle proprie conoscenze contabili e della sua esperienza – si è ingegnato di elaborare un suo modo di predisporre il rendiconto condominiale, strutturandolo in modo che potesse assolvere alle funzioni a esso assegnate dalla legge.

Come è noto, per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio non è richiesto uno specifico titolo di studio e non esistono, ad oggi, percorsi formativi scolastici o universitari dedicati. È accaduto, pertanto, che in molti abbiano avviato l'attività completamente a digiuno di qualsiasi nozione di contabilità o ragioneria. D'altra parte, le discipline economiche concentrano la loro attenzione sullo studio del funzionamento delle aziende e trascurano di considerare le specificità di un soggetto economico, pure così rilevante nella realtà sociale ed economica, come il condominio. Il risultato è stato, inevitabilmente, una babele, che rende difficile per l'amministratore orientarsi nella materia e di sicuro non agevola la comprensione e la verificabilità dei documenti contabili condominiali sia da parte dei singoli condomini sia, in caso di contenzioso, nelle competenti sedi giudiziarie. Tale fenomeno si verifica non solo perché i giuristi sono generalmente a digiuno di nozioni economiche, ma anche a causa delle difficoltà di reperire consulenti qualificati.

Le ragioni sono da ricondurre all'assenza di un bagaglio di conoscenze tecniche, condiviso nella comunità degli operatori del settore. È proprio questa la grande lacuna che gli studi di Francesco Schena si propongono di colmare: il volume raccoglie e porta a compimento le riflessioni, maturate dallo studioso nel corso di oltre un decennio, in materia di rendiconto e di revisione condominiale, con un approccio che è senz'altro originale e innovativo. Il condominio, infatti, è studiato con gli strumenti propri della scienza economica e, dunque, come operatore economico, alla luce delle specificità dell'organizzazione condominiale e dell'attività di gestione condominiale rispetto a quella aziendale. Il dato, incontestato e incontestabile, dell'esistenza di irriducibili differenze tra l'azienda commerciale e il condominio non determina la necessità di rinunciare all'utilizzazione dei metodi scientifici propri della ragioneria alla gestione condominiale. Tanto più che, come ci ricorda lo stesso Autore, accanto alle attività e alle imprese di produzione, la scienza economica contempla e studia anche le attività e le imprese di erogazione. Basti pensare alla finanza pubblica e alla correlativa scienza delle finanze.

Il volume di Francesco Schena, dunque, pone le basi per elevare a livello scientifico l'insieme delle conoscenze in materia contabile empiricamente accumulate nei decenni in cui la professione di

amministratore di condominio si è sviluppata, anche alla luce degli approdi giurisprudenziali più recenti. L'adozione del metodo scientifico consente di elevare la preparazione degli operatori del settore mediante la condivisione di un linguaggio comune e l'utilizzazione di tecniche codificate.

Il tema della revisione condominiale, poi, è strettamente connesso a quello dell'adozione delle tecniche di ragioneria nella predisposizione del rendiconto. Per sottoporre a revisione contabilità condominiali portate avanti secondo i più svariati metodi, infatti, occorre un modello certo e condiviso di riferimento.

L'ineluttabilità di questo nuovo approccio si è resa ancor più evidente a seguito della riforma entrata in vigore nel 2013, che ha chiarito i contenuti del rendiconto e i documenti di cui questo deve essere composto, richiamando nozioni economiche come, per esempio, la "situazione patrimoniale del condominio".

In questo quadro, il contributo di Francesco Schena, che tocca tutti gli aspetti della gestione e della revisione condominiale, si pone come un primo tentativo – già molto avanzato – di ridurre a sistema, secondo i dettami della scienza economica, il complesso mondo della contabilità condominiale.

Pierantonio Lisi

*Professore aggregato di Istituzioni di diritto Privato
presso l'Università degli Studi di Bari*

Continua su...



Il rendiconto e la revisione condominiale. Statuto concettuale e metodologico

L'obiettivo di questo volume è quello di proporre, al lettore come alla comunità scientifica di riferimento, un vero e proprio statuto concettuale e metodologico della disciplina ragionieristica applicabile al condominio. A questo, si aggiunge il tentativo di stabilire chiare connessioni tra economia, contabilità, diritto e giurisprudenza affinché si possano affrontare le numerose questioni aperte sul tema.



CLICCA PER ACQUISTARE

I nostri Bestsellers e novità

Clicca sulla copertina o sul titolo per visualizzare il libro



La revisione del rendiconto condominiale



Il recupero del credito condominiale. Un vademecum pratico. Formato cartaceo



L'Assemblea di Condominio. L'intera collana. Formato cartaceo



Il compenso dell'Amministratore di Condominio tra prestazioni ordinarie e straordinarie + Compendio sul superbonus



Prevenzione incendi e gestione della sicurezza. Le nuove regole in Condominio. Formato cartaceo



La corretta gestione del fondo cassa in Condominio tra esempio pratici e applicazioni giurisprudenziali. Formato cartaceo