

“...dalla parte dei condòmini...”

Il rendiconto annuale

Durante la gestione del condominio, l'amministratore deve tenere correttamente la contabilità condominiale, al fine di adempiere all'obbligo, imposto dal codice civile, di predisporre un rendiconto annuale del suo operato, come legislativamente previsto dall'art. 1130, ultimo comma c.c. Questo documento è necessario per informare i condòmini della gestione dell'ente condominiale. Allo scopo di assolvere la funzione informativa che gli è propria il rendiconto deve essere redatto in modo chiaro, veritiero e corretto così da consentire ai condòmini di aver conoscenza dell'andamento gestionale.

possa essere tenuta secondo forme meno complesse di quelle previste per il bilancio, cionondimeno la rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente deve avvenire in modo **chiaro, veritiero e corretto**, senza ingenerare confusioni. Si pone pertanto il problema

se descrivere i fenomeni finanziari secondo una logica di cassa (in cui la registrazione avviene nel momento in cui si verifica il movimento finanziario), ovvero secondo una logica di **competenza** (in cui la registrazione è inserita nel periodo gestionale al quale il movimento si riferisce, indipendentemente da quando esso si sia manifestato concretamente). Il secondo metodo, assai più rigoroso del primo, è tuttavia di più difficile lettura ed interpretazione, in

quanto se non accompagnato da un preciso commento (c.d. nota integrativa), può indurre a ritenere come già avvenute alcune spese che in realtà non si sono ancora manifestate (così favorendo la costituzione di "fondi occulti"). Ad esempio seguendo un principio di competenza, qualora il condominio dovesse pagare posticipatamente un servizio la spesa ad esso relativa dovrebbe essere inserita all'interno del rendiconto di gestione cui tale voce si riferisce, anche se in ipotesi (trattandosi di pagamento posticipato) il pagamento potrebbe verificarsi l'anno successivo. E' ovvio

che una tale rappresentazione, ove non accompagnata da una dettagliata descrizione sulla gestione potrebbe ingenerare confusione: se non adeguatamente edotto, infatti, chi legge il bilancio potrebbe ritenere che il condominio ha già pagato una spesa, quando ciò non è accaduto. Per tale motivo ritengo che la chiarezza di una struttura di conti non risieda tanto nel principio usato per redigerla (per cassa o per competenza) ma nei documenti informativi che la accompagnano e la compongono. Sarà pertanto utile fornire al condòmino: lo stato di cassa iniziale; il rendiconto (stilato per cassa o per competenza) in modo da rappresentare il flusso finanziario; lo stato patrimoniale, volto a rappresentare la situazione di debiti e crediti; la nota integrativa, che serve a spiegare gli elementi della gestione; ed, infine, lo stato di cassa finale. Questa serie di documenti è certamente adeguata a fornire al condòmino amministrato una informazione **chiara, veritiera e corretta** della gestione.

Sarà poi necessario distinguere tra gestione ordinaria e gestione straordinaria, tenendo le due contabilità tra loro ben distinte.

Valga infine ricordare che l'assemblea è chiamata non solo a verificare e ad approvare il rendiconto (c.d. consuntivo), ma anche ad approvare il preventivo della gestione immediatamente successiva a quella chiusa. Il condominio, infatti, necessita di spese continue (gestione del verde, fornitura dell'acqua, del calore, dell'elettricità, servizi di vigilanza, di pulizia, raccolta rifiuti ...), pertanto se venisse improvvisamente a mancare l'apporto finanziario l'amministratore potrebbe non essere più in grado di pagare i fornitori, i quali potrebbero decidere di sospendere l'erogazione dei servizi, così paralizzando la vita del condominio, con effetti deleteri per le famiglie.

Per questo motivo è indispensabile che l'amministratore, assieme all'approvazione del rendiconto (o bilancio consuntivo) ottenga anche l'autorizzazione (approvazione) del bilancio preventivo: così da avere la liquidità necessaria per far fronte alle continue spese che ci sono in un condominio.

Pierluigi Dima

Si noti bene che il codice parla di *rendiconto* e non di *bilancio*.

Quest'ultimo, infatti, è un documento complesso adottato nella contabilità delle imprese di maggiori dimensioni caratterizzato da partite contrapposte che si equivalgono. Il legislatore del 1942 ha ritenuto che il condominio non avesse bisogno di un documento contabile così complesso da redigere (e da leggere) come il bilancio delle aziende, e che le esigenze di dare il conto della gestione potessero essere bene garantite anche da un semplice rendiconto. In realtà all'epoca del Codice Civile il fenomeno della vita in condominio non aveva le dimensioni di oggi, e quindi l'assetto contabile dell'ente rivestiva minor rilievo di quanto avvenga ai giorni nostri, dove alcuni supercondomini possono sfoggiare una movimentazione di cassa paragonabile al conto economico di una florida impresa commerciale. Benché la contabilità condominiale