

L'intervista

Revisori condominiali, consulenti tecnici, avvocati e mediatori civili: sinergie fra professionisti a disposizione del settore immobiliare

Intervista di Francesca Tempesta al dott. Leonardo Barella, al rag. Oscar Albricci ed al dott. Ivan Giordano



Dott. Ivan Giordano

Nato a Milano il 12.02.1977. Nel 1998 costituisce la prima società di consulenza tributaria e aziendale (poi confluita nello Studio Giordano & Partners) specializzandosi in fiscalità applicata al real estate, alle società immobiliari e agli enti di formazione pubblici e privati e in consulenza alle imprese nelle fasi di start up, nelle operazioni straordinarie, nell'accesso al credito e nella pianificazione delle leve finanziarie. Nel 2008 fonda l'associazione Assoconciliazione che gestisce oltre 20 sportelli ADR, anche presso le istituzioni, sul territorio nazionale. Fonda nel 2010 l'Istituto di Conciliazione e Alta Formazione di Milano, ente di formazione certificato UNI EN ISO 9001:2008 e unico organismo di

mediazione in Italia dotato della certificazione ISO del procedimento di mediazione; ICAF ha implementato una procedura di gestione delle controversie tramite la quale sono stati raggiunti livelli di conclusione dei procedimenti superiori al 90% con la partecipazione delle parti. Nel ruolo di mediatore e di responsabile di organismo di mediazione, ha gestito oltre 500 procedimenti di mediazione. È membro del board dell'Osservatorio sull'uso dei sistemi ADR e responsabile del relativo "Dipartimento di mediazione tributaria e per l'impresa". È autore di svariati testi in materie di gestione alternativa delle controversie in mediazione, negoziazione e arbitrato anche con Maggioli Editore ed è autore di numerose pubblicazioni su importanti riviste di interesse nazionale e internazionale in materia di ADR, gestione delle controversie e su temi contabili e fiscali. Dal 2013 è direttore scientifico delle rubriche on line "Accordo Possibile", "Il Tributarista Risponde", "Il Revisore Condominiale".

Dott. Leonardo Barella

Commercialista, revisore contabile, mediatore civile ICAF, Presidente AIREC – Associazione Italiana Revisori Condominiali. A seguito di laurea presso l'Università Luigi Bocconi fonda in Milano lo studio professionale ABP Consulting affermato nella consulenza contabile e fiscale rivolta a privati e imprese. Presso ICAF – Istituto di Conciliazione e Alta Formazione effettua un percorso formativo nel settore ADR e diviene mediatore civile professionista in costante attività fin dal 2012. È cofondatore e presidente di AIREC oltre che docente nell'area fiscale dei corsi di formazione per amministratori immobiliari.



Rag. Oscar Albricci

Property manager con studio in Bergamo. Revisore condominiale professionista. Coordinatore del progetto di informazione/formazione dei magistrati in materia di contabilità e revisione condominiale.



Dott. Barella, dove trova origine la figura del “revisore condominiale”?

Gentile dottoressa, La ringrazio della domanda. La Legge 220/2012 comunemente conosciuta come “Riforma del Condominio” ha introdotto la figura del “revisore” della “contabilità condominiale” oltre ad introdurre importanti nuovi adempimenti in capo agli amministratori immobiliari definendo specifiche linee guida relative agli obblighi contabili e di rendicontazione.

Il D.Lgs. 28/2010 e s.m.i. prevede che chi intenda agire in giudizio per controversie di natura condominiale, locazioni, comodati, affitti d’azienda, divisioni (quindi tutte materie nelle quali il tema degli immobili è spesso “protagonista”) debba preventivamente esperire un tentativo di conciliazione ricorrendo alla mediazione civile amministrata ai sensi del D.Lgs. 28/2010 e s.m.i.

Dal 18.06.2013 AIREC – Associazione Italiana Revisori Condominiali in partnership con ICAF – Istituto di Conciliazione e Alta Formazione ha formato centinaia di “revisori contabili condominiali” professionisti esperti nella verifica della contabilità degli edifici in condominio.

La verifica svolta con professionalità e competenza spesso comporta l’emersione di criticità, violazioni contabili e fiscali, gravi inadempienze amministrative. Infatti spesso il rendiconto condominiale e la contabilità del condominio non sono conformi alle normative in vigore dal 18.06.2013 introdotte dalla cosiddetta “Riforma del Condominio”, nonostante siano trascorsi ormai quattro anni.

Condominii con i conti non in regola, quindi, ma senza che inquilini e proprietari ne siano consapevoli.

Questo cosa può comportare?

Delibere nulle o annullabili, amministratori revocabili, possibili violazioni di norme civilistiche e fiscali, decreti ingiuntivi opponibili, possibili azioni risarcitorie verso amministratori e condominii.

Uno scenario di cui proprietari e inquilini spesso non sono assolutamente a conoscenza.

Il nuovo rendiconto condominiale e la nuova contabilità del condominio sono quindi disciplinati da una serie di fonti apparentemente estranee fra loro ma molto collegate: si parte dall’art.1130 bis del Codice Civile, si passa attraverso la giurisprudenza, le norme tecniche e fiscali e dalla neo riformata norma UNI 10801 (volontaria ma che rappresenta un parametro

di orientamento giuridico in assenza di altra fonte normativa).

I condòmini devono verificare che il rendiconto condominiale proposto loro dal proprio amministratore contenga:

- Le voci di entrata e di uscita
- Gli eventuali ricavi del condominio, con separata indicazione della relativa imponibilità fiscale
- I costi del condominio, divisi per centri di costo e diretta imputazione delle tabelle millesimali di riferimento
- Indicazione di tutti i debiti e di tutti i crediti
- Traccia della legittimità alla spese contabilizzate (delibere, preventivi approvati, regolamento contrattuale, norme imperative, etc.)
- Traccia degli adempimenti fiscali
- Ogni dato inerente la situazione patrimoniale
- Ogni dato inerente i fondi disponibili e le eventuali riserve
- Il tutto espresso in modo da consentire l’immediata verifica a tutti i titolari di diritti reali e di godimento (non solo per i proprietari in senso stretto)
- Informazioni relative ai rapporti in corso (contratti)
- Informazioni relative alle questioni pendenti (controversie e sospesi)
- Una nota esplicativa sull’andamento della gestione, che ponga in evidenza tutti i fatti amministrativi più significativi

Ciò in quanto il rendiconto condominiale non è un mero consuntivo di spese ripartite secondo le tabelle convenzionali, bensì costituisce il documento qualitativo con cui l’amministratore (mandatario) “rende il conto della sua gestione” al mandante (condominio/assemblea).

Non si tratta quindi, evidentemente, di un mero documento contabile, bensì di un “dossier” contenente informazioni di natura tecnica/impiantistica, norma-

tiva/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.

Ma l'art.1130 bis non si è "limitato" ad introdurre le sopracitate 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 a 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.

Attenzione però alla scelta del revisore condominiale: aver fatto un corso di formazione non significa avere le competenze per poter svolgere questo delicato ruolo.

È importante verificare l'iscrizione del revisore all'associazione professionale specifica, come ALREC, e verificare che sia in regola con la formazione continua e con i crediti formativi, altrimenti si rischia di affidare una consulenza tecnico/contabile o una revisione ad un soggetto non adeguatamente formato o aggiornato.

Il revisore condominiale incaricato, 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 as-

senza di diversi orientamenti normativi.

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

- "Rendiconto condominiale": documento qualitativo 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 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 (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, 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: questo significa che si fonda sul principio di competenza.

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.

Alla Camera dei Deputati AIReC - Associazione Italiana Revisori Condominiali - ha presentato, tramite il dott. Ivan Giordano, il Dott. Leonardo Barella e l'Avv. Luca Maria Faotto il progetto di "certificazione del rendiconto condominiale".

AIReC infatti, in collaborazione con ICAF e QuaserCert (Ente di Certificazione), sta lavorando alla procedura di qualità finalizzata alla "certificazione del rendiconto condominiale" per consentire agli amministratori più virtuosi di ottenere la certificazione del rendiconto.

La ringrazio dott. Barella per l'analisi puntuale che, mediante le Sue risposte, è riuscito a fornirci sul tema richiestoLe.

Rag. Albricci, a Lei chiedo, è possibile individuare linee guida per una prima check list che tutti i condòmini possono effettuare?

Per fare una rapida verifica della conformità alle più recenti normative del rendiconto condominiale, si può provare a rispondere alle seguenti domande. Il rendiconto condominiale presentato dall'amministratore:

- Contiene l'elencazione di tutti i debiti e di tutti i crediti alla data di fine gestione?
- Contiene l'elencazione di tutti i movimenti in entrata e in uscita di ogni giorno di gestione?
- Contiene le informazioni patrimoniali?
- Contiene evidenza dei fondi e delle riserve e ne consente l'immediata verifica da parte dei singoli condòmini?
- Contiene una nota esplicativa dei principali fatti di gestione indicante anche i rapporti in corso e le questioni pendenti?

- Dà conto degli adempimenti fiscali svolti?
- L'amministratore ha tenuto un "registro di contabilità" aggiornato a 30 giorni dalla data del movimento contabile contenente tutti i movimenti finanziari in entrata e in uscita effettuati nell'interesse del condominio?
- I movimenti di cui al precedente punto (entrate e uscite finanziarie), li ha riportati nel rendiconto condominiale in modo dettagliato ed analitico?
- Il tutto è rappresentato in modo che sia consentita l'"immediata verifica"?

Una situazione spesso riscontrata nella prassi, l'amministratore, dichiarando che il proprio operato è conforme alle disposizioni introdotte dalla riforma del condominio, continua a presentare il consuntivo delle spese ripartito secondo le tabelle millesimali sostenendo che tale documento, in sé, costituisce il "rendiconto condominiale".

La revisione condominiale e la mediazione civile nelle controversie condominiali sono ormai una realtà consolidata, due indispensabili strumenti a servizio del cittadino.

Chi può esercitare un potere di verifica sui conti degli edifici in condominio?

A tutela di proprietari e inquilini quindi aumentano i soggetti che possono effettuare controlli sulla contabilità condominiale. Infatti, a seguito della "riforma del condominio" le verifiche sulla contabilità condominiale possono essere effettuate da tre diverse tipologie di "organi ispettivi":

- Il revisore condominiale (in seguito "revisore"), figura professionale dotata di specifiche competenze
- Un "consiglio condominiale" specifico
- Tutti i titolari di diritti reali e di godimento

Il "revisore" può essere nominato dall'assemblea o dai singoli aventi diritto con mandato individuale. Il suo incarico mira ad accertare la corretta gestione contabile-amministrativa. Le verifiche del "revisore" dipendono dall'incarico che il committente gli affida: criteri di tenuta delle scritture contabili, fiscalità attiva/passiva, riparti, imputazione spese,

contabilizzazione eventuali proventi, rappresentazione rendiconto secondo gli artt. 1130 bis, 1130, 1129 c.c., secondo giurisprudenza, in via residuale ai sensi della norma UNI 10801, analisi "rapporti in corso", "questioni pendenti", debiti/crediti con "circularizzazione", informazioni patrimoniali, e quant'altro previsto dal complesso impianto normativo che disciplina la "contabilità condominiale". Le competenze del "revisore" dipendono dai contenuti dell'incarico di revisione. AIREC – Associazione Italiana Revisori Condominiali, spesso consiglia di espletare la revisione tramite un "collegio revisori" composto da professionisti con formazione trasversale sulla revisione condominiale e con formazione di provenienza eterogenea (es. un tecnico, un contabile, un giurista, tutti qualificati in revisione condominiale). La formazione del "revisore" prevede competenze di alto livello teorico/pratiche, quali: fonti giuridiche della contabilità condominiale (norma UNI, norme fiscali, leggi, regolamenti, c.c., etc.), impianto contabile/documentale indispensabile, norme tecniche che impattano sulla tenuta della contabilità, principi contabili e criteri di redazione del rendiconto, norme fiscali legate alla fiscalità attiva/passiva, destinatari del rendiconto, dinamiche di gestione del contenzioso condominiale (dalla mediazione civile al giudizio), integrando con prove pratiche e simulazioni di revisioni condominiali, analisi di revisioni reali, dell'incarico alla relazione del revisore.

Dott. Ivan Giordano, a Lei la parola conclusiva sull'argomento, cosa rischiano gli amministratori se non si adeguano ai nuovi obblighi contabili e di rendicontazione?

La revisione contabile condominiale quali controversie può generare?

Gli amministratori rischiano la contestazione dei loro compensi, richieste risarcitorie e la revoca giudiziale.

La norma è certamente molto innovativa e mira a tutelare tutte le tipologie di proprietari e tutte le tipologie di conduttori, introducendo in capo agli amministratori nuove incombenze e responsabilità. I condomini non sempre sanno che il rendiconto condominiale presentato all'assemblea dal proprio amministratore è privo di elementi essenziali che la legge prevede e che lo rendono impugnabile, con rischio di aggravio di spese in sede stragiudiziale (tipicamente in mediazione civile) e sede giudiziale. Un rendiconto "viziato", come detto, perché non

conforme alle norme vigenti, potrebbe essere nullo o annullabile e creare al condominio grandi problemi nel recupero dei crediti verso i condòmini morosi.

Gli amministratori stanno vivendo un momento di grande cambiamento, iniziato a novembre del 2012 quando il parlamento dopo anni di attesa ha introdotto le novità contenute nella citata riforma del condominio.

Dal punto di vista contabile le novità sono molte e sono tali da stravolgere l'impostazione gestionale di un condominio. Ma i condòmini hanno iniziato a notare queste novità? Il loro amministratore rispetta quanto introdotto dalla riforma? Le assemblee stanno approvando inconsapevolmente rendiconti condominiali non conformi alla norma rischiando nel tempo di dover affrontare controversie e spese legali?

Un condominio amministrato da un amministratore che non conosce tutte le novità contabili introdotte dalla riforma e dalle norme vigenti espone il condominio a rischi elevati: impugnazioni di delibere assembleari per nullità e annullabilità, richieste di revoca giudiziale in capo agli amministratori con le modalità agevolate previste innanzi alla "volontaria giurisdizione", azioni di responsabilità professionale durante la gestione o nella delicata fase del passaggio consegne, opposizioni a decreti ingiuntivi.

La mediazione civile può rappresentare un valido strumento per la risoluzione di tali controversie?

Ai sensi dell'art. 71 quater delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e come confermato dalla più recente giurisprudenza tutte queste controversie prevedono il tentativo di conciliazione obbligatorio tramite ricorso alla mediazione civile.

In mediazione come noto possono essere eseguite perizie contabili aventi valore di "CTU" con la possibilità che siano riutilizzabili nel successivo eventuale giudizio.

Da tali elaborati peritali potrebbero emergere in capo agli amministratori violazioni di natura fiscale, civilistica e talvolta anche penale quale l'appropriazione indebita o la grave violazione di norme fiscali. Da una controversia contabile condominiale che a seguito di mediazione con esperita CTU dovesse fallire, convogliare sulla scrivania del magistrato, laddove dovessero emergere profili di responsabilità penale potrebbe derivarne una segnalazione presso la Procura della Repubblica con conseguen-

ze evidentemente maggiori in capo ai soggetti interessati.

Si tratta quindi di uno scenario tutt'altro che di marginale importanza nel quale la formazione è determinante; si pensi infatti alla formazione dei mediatori civili, dei revisori contabili condominiali che dovessero assumere il ruolo di consulenti, di CTU o di CTP nell'ambito del procedimento di mediazione, degli avvocati esperti sia in materia condominiale sia in procedura di mediazione, degli amministratori professionisti in capo ai quali è richiesta maggiore competenza nella gestione delle controversie.

Queste figure professionali operano in stretta sinergia e l'esito favorevole di una controversia può transitare solo attraverso la loro professionalità e competenza specifica nella materia.

Il ruolo del revisore condominiale diviene quindi sempre più importante sia al fianco degli amministratori, sia al fianco dei condòmini, sia quale partner degli avvocati.

Tutte le controversie condominiali vengono ormai con grandi risultati gestite in mediazione civile, potendo così individuare soluzioni conciliative fuori dalle aule giudiziarie, con tempi e costi contenuti e con la possibilità di ottenere esiti di soddisfazione per tutte le parti coinvolte.

Negli elenchi dei CTU dei tribunali ci sono i "revisori contabili condominiali"?

Il tema dell'importanza di istituire una sezione presso le CCIAA e i Tribunali di periti/esperti in contabilità condominiale è un tema di assoluta attualità. La riforma del condominio, come detto, ha imposto agli amministratori un nuovo modo di gestire gli immobili, di tenere la contabilità, di rappresentare i conti all'assemblea tramite un "rendiconto condominiale" chiaramente circoscritto dall'art.1130 bis del Codice Civile. Tuttavia le fonti della contabilità condominiale e del rendiconto condominiale non si riducono a tale articolo:

- Fonti civilistiche (artt. 1129, 1130, 1130 bis del Codice Civile e artt. 63, 69, 71quater delle DD.AA.)
- Fonti fiscali (dpr 633/72, dpr 600/73, TUIR, L. 449/97 e s.m.i., leggi di stabilità)
- Fonti contrattuali (contratto di incarico con l'amministratore, regolamento contrattuale o

assembleare, delibere assembleari)

- Norma UNI 10801 quale norma di orientamento
- Giurisprudenza contabile non in contrasto con le novità introdotte dalla L. 220/2012

Gli amministratori condominiali, la cui formazione obbligatoria non consente di approfondire i temi prettamente contabili e fiscali e la cui formazione d'origine spesso non ha tali contenuti, si trovano a gestire in totale autonomia un impianto contabile specifico ed articolato. La nuova contabilità condominiale deve essere tale da garantire il rispetto delle fonti giuridiche, giurisprudenziali e contrattuali della stessa, ma soprattutto secondo quanto previsto dall'art. 1130 bis del Codice Civile è una contabilità che si genera su fatti di natura economica (costi e "ricavi") ma deve essere rappresentata sotto il profilo finanziario (debiti, crediti, patrimonio, movimenti in entrata e in uscita, fondi e riserve) e gestionale (rappresentazione dei fatti di gestione, dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), e non più solo un elenco di costi e di entrate ripartito per millesimi. Questo impianto contabile se da un lato non fa ancora parte, ad oggi, della formazione abilitante della maggior parte degli amministratori di condominio, certamente non appartiene ad alcun piano di studi né universitario né di rango inferiore, e **non appartiene alla formazione di commercialisti e tributaristi, che in genere rappresentano le principali figure professionali alle quali vengono affidate le CTU contabili anche in materia condominiale.**

L'impianto contabile oggetto di studio per commercialisti e tributaristi è quello finalizzato alla gestione della contabilità delle aziende e alla relativa fiscalità, che per natura mira all'individuazione del risultato economico in chiave di profitto (utile o perdita) e non ad un risultato gestionale (saldo di gestione) che rappresenta la somma algebrica di elementi costituenti il risultato economico di gestione (avanzo o disavanzo) ma anche i saldi di natura finanziaria (debiti o crediti) relativi a rate emesse e non pagate relative alla gestione in corso e a tutte le eventuali partite aperte delle gestioni precedenti (ripresa dei conguagli).

Nell'interesse della genuinità e dell'attendibilità dell'esito dell'elaborato peritale sottoposto dal CTU all'attenzione del Giudice, la formazione dell'esperto contabile condominiale non può essere solo una formazione formale (titolo

di studio coerente) ma anche specifica (formazione in materia di contabilità condominiale) ed esperienziale (dimostrazione di avere gestito consulenze tecniche di tipo contabile condominiale).

Il ruolo dell'associazione AIREC è anche quello di garantire la divulgazione delle best practice contabili condominiali in assoluta coerenza e conformità con la normativa vigente, il cui impianto non è solo civilistico ma anche fiscale, giurisprudenziale e contrattuale.

La sostanziale differenza fra contabilità aziendale e contabilità condominiale (per struttura, impianto, destinatari e finalità) non può consentire - nel delicato ruolo assunto dal CTU rispetto alla funzione del Giudice - ad un professionista titolare di una qualifica o di un'iscrizione ad un

albo, ordine o associazione professionale qualificate e specializzate nella contabilità delle aziende (si pensi appunto a commercialisti, revisori legali, tributaristi, etc.) di assumere un incarico di consulenza tecnica in materia di contabilità condominiale se nelle sua formazione specifica e nel suo specifico bagaglio esperienziale (post 18.06.2013, data di entrata in vigore della maggior parte delle novità che hanno interessato la tenuta della contabilità dei condomini) non vi è tale tema.

Per questo motivo si ritiene che sia opportuno che le CCAA e i Tribunali prendano in concreta considerazione di istituire sub-sezioni dei profili tecnico/contabili alle quali possano iscriversi solo professionisti che dimostrino competenza ed esperienza specifica maturata nella contabilità condominiale.

