ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio
Caratozzolo Raffaele
Cristoforo Moretti
Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 51 dell'18 marzo 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Come controllare i conti del proprio condominio: mini-guida per le assemblee*
	La maggiore correttezza può limitare i contenziosi
Rubrica Sportello Sicurezza	*L'equivoco dei documenti di idoneità tecnico professionale*
Angolo Fiscale	*Rimborso tassa concessione governativa sui cellulari*

News Giurisprudenziali	***Come controllare i conti del proprio condominio: mini-guida per le assemblee*** Chi crede di aver sempre capito tutto della contabilità condominiale – fino all'ultimo centesimo – farebbe comunque bene a leggere questa pagina. Chi litiga puntualmente con quote, millesimi e conguagli, invece, potrà partire dalle dieci domande riportate nel grafico a destra per fare il test di trasparenza al proprio rendiconto annuale (e al proprio amministratore). Con un po' di fantasia, si può anche tradurre il risultato in un voto: otto risposte positive segnano un buon livello di chiarezza, sei sono la sufficienza, cinque (o meno) fanno suonare un campanello d'allarme sulla gestione. Le domande partono

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e.on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA

	dalle "Linee guida per la redazione del rendiconto condominiale", elaborate dall'Anaci (associazione di amministratori immobiliari) insieme all'Ordine dei commercialisti di Napoli. Il testo è pensato per gli amministratori ma è utilissimo anche per i proprietari e gli inquilini – ora che si avvicina la stagione delle assemblee – perché costituisce un mini-manuale con le buone regole sulla contabilità. Il codice civile, su questo argomento, si limita a dire che l'amministratore, alla fine di ogni anno, «deve rendere il conto della sua gestione» (articolo 1130) e che l'assemblea dei condomini deve approvare il rendiconto annuale (articolo 1135). Tutto il resto è affidato alla pratica professionale e alle sentenze dei giudici. Ecco perché è importante la scelta di campo contenuta nelle linee guida, che puntano sul criterio di competenza: in pratica, è fondamentale che siano indicate tutte le entrate e le uscite maturate nel corso dell'esercizio, a prescindere dai movimenti di cassa, che dovranno poi essere riportati – a parte – nel prospetto con la situazione di cassa. Tra l'altro, il criterio unico di competenza è anche quello per cui opta il disegno di legge di riforma del condominio approvato dal Senato e ora all'esame della Camera (Ac 4041), dopo che le versioni precedenti del testo richiedevano cassa «e» competenza. Peraltro, in base al secondo sondaggio Anaci del 2010, condotto tra i propri associati, c'è un 30% di amministratori professionali che segue il criterio di cassa, e quindi presenta in assemblea un rendiconto che riporta solo incassi ed esborsi, senza dar subito l'idea di «quanto si è speso» (le spese "vere", infatti, sono quelle maturate, non

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

quelle pagate). Lo stesso sondaggio evidenzia che il 16,7% degli amministratori archivia ancora i dati su carta, il che potrebbe rendere complicato attenersi alle linee guida.

È chiaro, infatti, che un rendiconto non può dirsi trasparente se non ordina le uscite per tipologia (tabella A generale, tabella B portierato, tabella C scala, eccetera) e se non dettaglia per ognuna di esse le voci di costo (ad esempio elencando per l'ascensore quanto si è speso per l'elettricità, quanto per le manutenzioni, quanto per le verifiche biennali). Dopodiché, per ogni tipologia di uscite, il riparto consuntivo deve indicare i millesimi di ogni condomino e le somme dovute. Dove molti rendiconti peccano di imprecisione, poi, è nello stato patrimoniale, che dovrebbe indicare il quadro completo di tutti i crediti e i debiti del condominio, specificando quelli legati a morosità e cause pendenti e facendo in modo che i saldi "quadrino" con quelli indicati nel prospetto sulla situazione di cassa. Una vera novità, infine, è la relazione di gestione: oggi la fanno pochissimi amministratori, ma è uno strumento utilissimo, soprattutto se allegata alla convocazione dell'assemblea.

Ultima arma di controllo è la possibilità di visionare fatture e ricevute. I giudici hanno chiarito che ogni condòmino ha diritto di farlo in qualsiasi momento, senza dover motivare la richiesta. Il sondaggio Anaci evidenzia invece che il 55,6% degli amministratori consente di accedere ai documenti previo appuntamento, il 15,9% dieci giorni prima dell'assemblea e il 28,5% in assemblea. Su

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

questo punto, insomma, c'è ancora da lavorare.

di C. Dell'Oste e S. Fossati 14 marzo 2011 www.ilsole24ore.com

La maggiore correttezza può limitare i contenziosi

È vero che il codice civile stabilisce l'obbligo del rendiconto per la gestione annuale del condominio senza fissare modalità di redazione, ma l'assenza di regole specifiche non è certo l'ideale per il concreto operare dei singoli in tutti casi di gestione di beni altrui. In realtà, tra rendiconto condominiale e bilancio societario – per il quale gli articoli 2423 e seguenti del codice prevedono precisi criteri di redazione – c'è una differenza quantitativa e non qualitativa: anche in condominio, l'obbligo di fornire un'informazione completa dei fatti dell'esercizio può ritenersi assolto solo con la rappresentazione delle entrate e delle uscite nel periodo contabile, e delle relative causali, correlate ai documenti giustificativi. Di più: il rendiconto deve essere redatto con il rispetto delle regole della chiarezza e della correttezza.

La giurisprudenza ha parlato di «rendiconto finanziario che deve contenere impegni di uscita pagati e da pagare», precisando che «quando non ci si trovi di fronte a condomìni di piccole dimensioni si impongono forme contabili rigorose secondo le regole proprie della tecnica ragioneristica» e aggiungendo che «se non vengono poste in evidenza le giacenze patrimoniali si tratta di un modo non corretto di redigere il rendiconto».

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

Del resto, il rendiconto è il principale elemento dal quale far emergere una eventuale violazione del dovere di diligenza dell'amministratore-mandatario e l'indeterminatezza del quadro contabile rende difficile il controllo di legittimità. Non a caso, tra gli obiettivi del «modello tipo di bilancio condominiale» concordato il 4 luglio 2007 da Anaci con alcune associazioni della proprietà, degli inquilini e dei consumatori c'era anche quello di limitare il contenzioso.

Più di recente, durante l'esame in commissione Giustizia del Senato del testo unificato relativo alla riforma della normativa condominiale sono stati presentati emendamenti con precise indicazioni in ordine al contenuto del rendiconto: lo schema di bilancio ora definito da Anaci e Ordine dei commercialisti di Napoli favorisce le esigenze di trasparenza nel rispetto dei canoni contabili fondamentali e quindi potrebbe essere inserito nel progetto di riforma del condominio che deve essere approvato dalla Camera dei deputati.

Di Carlo Parodi 14 marzo 2011 www.ilsole24ore.com

Rubrica Sportello Sicurezza

Sportello Sicurezza & Qualità dell'Abitare

L'equivoco dei documenti di idoneità tecnico professionale

Il committente di un appalto edile ed il committente-datore di lavoro di un lavoro non edile devono accertarsi della idoneità tecnico professionale delle ditte a cui affidano i lavori. La distinzione è necessaria perché gli obblighi variano in funzione del lavoro (edile o non-edile) e della tipologia del committente (nel senso che un committente privato, che non sia datore di lavoro, non è

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e.on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA

	soggetto - a rigor di legge - all'obbligo di verifica di idoneità). Non si vuole in queste note ripercorrere le prescrizioni del decreto legislativo 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, quanto piuttosto concentrarsi sui principali documenti che gli amministratori di condominio si ritrovano tra le mani: il DURC e il certificato camerale. Capita infatti che alcune imprese forniscano un Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) scaduto: vale solo tre mesi, durante i quali l'impresa deve richiedere il nuovo DURC aggiornato, regolandosi sui tempi di consegna precedenti (che dovrebbero essere di 30 giorni, ma possono variare anche di molto da luogo a luogo). Se l'impresa lascia scadere il DURC e consegna al committente o ai suoi tecnici una "richiesta di DURC" (volgarmente detta "cip", dal codice identificativo di pratica assegnato alla richiesta), si ricordi che questa non equivale affatto al DURC: in assenza di DURC i lavori non devono poter iniziare, perché nei cantieri edili è prevista anche una sanzione penale per il committente che non ottiene il DURC; e da tutte le imprese esecutrici, non solo dalla "capocommessa", ridefinita "affidataria" dal Testo Unico per la Sicurezza. Infine, per quanto grottesca possa sembrare questa precisazione, il DURC deve avere esito positivo: i documenti che affermano la "non regolarità" dell'impresa comportano l'esclusione dell'impresa dai lavori. Caso a parte, la presentazione di un DURC non inerente i lavori condominiali. Ci sono molte ragioni per cui un'impresa può chiedere ed ottenere un DURC, ma quella che deve interessare gli amministratori di condominio è

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR GRUPPO CARISMI

solo la motivazione "lavori privati in edilizia", riportata sotto l'intestazione del documento; i DURC relativi a lavori pubblici, o a certificazioni, a finanziamenti, ad albi o altro, non sono da considerare accettabili per gli scopi di un lavoro condominiale.

Per quanto riguarda il certificato della Camera di Commercio (CCIAA), che riporti nell'oggetto sociale una tipologia di lavori che comprenda i lavori in appalto, la sua presenza è parte integrante di una positiva verifica di idoneità tecnico professionale, anch'essa obbligo sanzionato penalmente in capo al committente di un lavoro edile e al committente datore di lavoro di un lavoro non edile. Anche per questo documento spessissimo viene presentato o un certificato scaduto (vale sei mesi) o una "visura camerale", che però non è affatto un certificato come richiesto dalla legge. La visura camerale, facilmente scaricabile da internet tramite un abbonamento, non ha alcun valore di certificazione e non può essere considerata equiparabile in alcun modo al certificato CCIAA senza il quale, come per il DURC valido e positivo, i lavori non devono poter iniziare.

Entrambi i documenti, DURC e certificato CCIAA, possono essere consegnati in copia conforme all'originale: un'impresa quindi dovrà fare (per l'insieme di tutti i lavori in cui sarà coinvolta in un anno solare) due richieste di certificato CCIAA e quattro richieste telematiche di DURC all'anno. E' chiedere troppo?

Cristoforo Moretti, www.millescale.it

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

ANACI LOMBARDIA informa

Angolo Fiscale	***Rimborso tassa concessione governativa sui cellulari*** A seguito della decisione della CTR del Veneto, è stata riconosciuta NON dovuta la tassa di concessione governativa pagata sugli abbonamenti (e non ricariche) ad una rete di telefonia mobile. In base a tale dispositivo gli importi di € 5,16 (utente private) e € 12,91 (utenze affari) pagati mensilmente su detti abbonamenti, potrà essere richiesta a rimborso. Il termine di prescrizione è di tre anni dal giorno del pagamento al giorno della richiesta. Se a tale richiesta non viene data risposta, si può procedere con la presentazione di un apposito ricorso in Commissione Tributaria Provinciale competente per territorio. L'azione contro l'Ente gestore il servizio di telefonia mobile, potrà essere esperita a titolo personale che a titolo collettivo. Nel caso di azione collettiva "class action" ci si può indirizzare all' ADOC – Associazione per la difesa e l' Orientamento del Consumatore (fax 06/86329611 o per e-mail info@adoc.org). Nell' approfondimento fiscale n. 10 del 12/3/2010 si potrà scaricare il fac-simile della richiesta di rimborso. CARATOZZOLO Dr RAFFAELE
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Francesco Venunzio Communication***

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA
SOLMAR GRUPPO CARISMI

ANACI LOMBARDIA informa

	www. Francesco Venunzio .com COMMUNICATION & PARTNERS *051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com*

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bio Consorzio · energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI