

## **ANCORA sulle CONSEGNE DOCUMENTI per cambio Amministratore**

Poiché la mia area di competenza è quella contabile/fiscale/tributaria, mi limiterò ad analizzare la problematica della consegna documenti da quel punto di vista, lasciando ad altri valutazioni di diversa natura.

In particolare, mi preme evidenziare la situazione a rischio in cui si potrebbero trovare sia l' Amministratore uscente che il subentrante, per ritardata consegna di tutto ciò che è di competenza del Condominio nel suo complesso.

Se è vero, come è vero, che l' Amministratore revocato mantiene la titolarità dell' incarico fino a nomina del successore, è altrettanto vero che, avvenuta la nuova nomina, il precedente **CESSA** da ogni diritto/dovere e **DEVE CONSEGNARE** tutti i documenti per permettere la continuazione dell' attività per conto del Condominio rappresentato.

Ritardi o subordinazione al verificarsi di certe condizioni (pagamento di compensi arretrati o di compensi dovuti a passaggio di consegna, restituzione di somme anticipate per conto del condominio) non possono essere considerate legittime e sono da ritenersi del tutto arbitrarie e perseguibili dal punto di vista legale oltre che deontologico.

Ma limitandoci all' area contabile/fiscale/tributaria, cosa può succedere in caso di ritardo o peggio, in caso di totale mancata consegna dei documenti condominiali ?

Il responsabile degli adempimenti fiscali è il Condominio e per esso il suo rappresentante, cioè l' Amministratore in carica al momento di eventuali accertamenti (mancato versamento delle ritenute di acconto, mancata redazione e presentazione modello 770, mancata consegna di certificazioni per ritenute su contratti appalto e d' opera, mancata consegna di certificazioni atte al recupero fiscale per ristrutturazioni).

E da qui si innesterà un iter di "rimpalli" vari: il condominio si rifarà sull' Amministratore, ma questi respingerà ogni accusa chiamando in causa il suo predecessore per mancata o ritardata consegna dei documenti. Il condominio però potrebbe comunque ritenere responsabile l' attuale rappresentante per inattività nel richiedere quei documenti, e questi respingere ancora una volta gli addebiti dimostrando di aver fatto tutto ciò che era in suo potere fare: ma ciò corrisponderà a verità ? Cosa in effetti l' Amministratore subentrante aveva fatto al momento della presa in carico il Condominio ? Aveva rilevato per in qualche verbale la situazione creata dal predecessore ? e a questi, aveva addebitato per iscritto la sua inadempienza parziale o totale relativa alla consegna dei documenti ?

E ancora: accertosi di eventuali mancanze a carattere fiscale/tributario (mancati versamenti di ritenute di acconto) aveva proceduto al "ravvedimento operoso" nel periodo di sua amministrazione ? e perché no ? Non procedendo al ravvedimento ha creato un danno al Condominio ? e poiché il danno è concreto (si poteva chiudere la eventuale pendenza, con il pagamento minimo di sanzione e interesse) lo stesso va imputato a lui o al predecessore ?

Ancora una volta (vedi aggiornamenti 8 e 9) potremmo scontare “colpe” di altri per comportamenti poco avveduti di noi stessi.

### **In sintesi:**

Così come per l' eventuale “squadatura” della contabilità con i saldi di c/c e cassa condominiale, rileviamo nei verbali tale situazioni imputabili al predecessore e creiamo la situazione atta ad eliminare ogni nostra responsabilità.

Chiediamo quindi per raccomandata la consegna di tutti i documenti, e se ciò non dovesse bastare, ricorriamo al Giudice di Pace . Questo ricorso all' Autorità, il cui costo ammonta a € 37,00 di tassa per contributo unificato + una marca da bollo di € 8,00, serve per “sollecitare” in modo legale il collega.

Una volta ottenuti i documenti, verificiamo i sospesi fiscali/tributari e provvediamo alla loro regolarizzazione.

Sulla valutazione del “collega” che ritarda o omette la consegna dei documenti, subordinando il tutto al verificarsi di alcune condizioni, lascio il compito a chi di competenza.

Non dimentichiamo, infine che, **dal 20 Marzo 2012, è entrata in vigore l' obbligatorietà del ricorso all' Istituto della Mediazione in materia Condominiale** e al cui utilizzo sollecito tutti i colleghi. In apposito aggiornamento, quale mediatore abilitato, tratterò l' argomento dal punto di vista pratico/operativo per l' Amministratore.

### **NOVITA' in materia di LAVORO**

Tutti, negli ultimi giorno, abbiamo avuto notizia di restrizioni significative in materia di lavoro. In particolare sono stati presi provvedimenti relativi a:

- Lavori occasionali
- Lavori co-co-pro
- Partite IVA artificialmente aperte
- Voucher
- Ecc. ecc.

Poiché si ritiene che tali argomenti possano riguardare l' Amministratore Condominiale in conto proprio, appena in possesso del testo integrale del decreto legge, se ne darà opportuna notizia.

Ritenendo, altresì, che, in molti casi, le situazioni previste dalle nuove norme sono penalizzanti, si cercherà di dare gli opportuni suggerimenti per “alleggerire” l' effetto delle norme stesse.