

I principali documenti contabili del condominio

Data Articolo: 20 Aprile 2018

Autore Articolo: Giuseppina Spanò

Il legislatore, nel riformare la materia condominiale con la Legge n. 220 - 2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha voluto dare carattere di ufficialità alla **contabilità condominiale** tenuta dall'amministratore. Chiariamo quindi quali sono i principali documenti contabili del condominio.

Il **registro di contabilità** e il **rendiconto** sono i documenti obbligatori nei quali l'amministratore di condominio deve riepilogare le entrate e le uscite annuali, e i crediti e i debiti risultanti a fine anno.

All'art. 1130 del codice civile, infatti, è previsto che l'amministratore deve curare la tenuta del **registro di contabilità**. In esso devono essere annotati, in ordine cronologico ed entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita della cassa e della banca.

La tenuta del registro di contabilità è considerato un adempimento importante e la mancata osservanza di quest'obbligo costituisce grave irregolarità, che può provocare la revoca dell'amministratore di condominio (art. 1129 del codice civile).

Il registro di contabilità, che può essere tenuto sia con modalità manuali che informatizzate, è parte integrante del rendiconto condominiale che annualmente verrà sottoposto all'assemblea dei condòmini per l'approvazione.

Anche il **rendiconto** condominiale è stato oggetto di regolamentazione; infatti il nuovo art. 1130-bis del codice civile tratta espressamente di tale documento. La norma prevede che esso deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Il rendiconto si compone di:

- un registro di contabilità;
- un riepilogo finanziario;
- una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

I condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Il regolare andamento contabile del condominio è certamente importante; basti pensare che l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale è considerata una grave irregolarità che può provocare la revoca dell'amministratore.

Per agevolare la conoscenza dei documenti d'interesse condominiale, è previsto che i condòmini possano istituire un **sito internet del condominio**, che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti da apposita delibera assembleare.

Attraverso le norme del condominio degli edifici portate dalla Legge n. 220-2012, il legislatore nelle ha voluto dare una spinta verso la trasparenza e la conoscenza da parte dei condòmini degli atti e dei fatti che riguardano gli interessi condominiali, data l'importanza che essi oggi rivestono.

Dott. Rag. Giuseppina Spanò - Palermo