



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna
Presidenza

Spett.li Associati ANACI Emilia-Romagna

E p.c.

Spett.le Presidente Nazionale ANACI

Spett.le Segretario Nazionale ANACI

Spett.le Tesoriere Nazionale ANACI

Bologna, 21 marzo 2016

**OGGETTO: Contenuti minimi del rendiconto e tutela della fede pubblica;
preavviso di possibile procedimento disciplinare.**

In relazione al ruolo dell'amministratore di condominio per la tutela della fede pubblica, alla luce delle vigenti disposizioni di legge, con la presente si intendono ricordare a tutti gli associati gli elementi fondamentali della tenuta della contabilità del condominio, per garantire l'utenza del servizio di gestione del patrimonio immobiliare affidato terzi.

E' ben noto che l'amministratore di condominio è obbligato alla tenuta di scritture contabili in modo da rappresentare compiutamente sia la successione temporale delle registrazioni contabili che la precisa rintracciabilità di ogni movimento sull'estratto conto bancario.

Devono considerarsi quindi vietate operazioni di entrata e di uscita che non transitino sul conto corrente intestato al condominio. È infatti indispensabile che in qualsiasi momento sia possibile allineare l'elenco delle entrate e delle uscite, registrato per data di annotazione della scrittura contabile, con l'estratto conto del condominio.

Per quanto esposto, qualsiasi operazione non tracciabile sull'estratto conto del Condominio è possibile sia considerata, a tutti gli effetti, come distrazione dal patrimonio del condominio.

Anche l'utilizzo di assegni bancari privi della notazione di non trasferibilità sia sul fronte che sul retro dell'assegno deve essere considerata come operazione non tracciabile.

Le eventuali operazioni eseguite per errore su un conto corrente diverso da quello utilizzato dal condominio, quando scoperte, devono prevedere l'immediata registrazione contabile per cassa,



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

corredata dalla relativa giustificazione dei motivi che hanno portato all'errata operazione, con il successivo immediato riequilibrio finanziario a correzione del refuso.

In qualsiasi momento, quindi, il saldo del registro delle entrate e delle uscite deve corrispondere al saldo dell'estratto conto bancario o postale autorizzato dal condominio.

Anche nel caso di rendiconto redatto in forma di bilancio, lo stato patrimoniale, oltre che riportare i saldi dei debiti e dei crediti imputabili al periodo gestionale rendicontato, dovrà riportare in modo inequivoco il saldo del conto corrente sul quale l'amministratore è autorizzato ad operare.

È inoltre indispensabile che in sede di redazione della nota esplicativa di cui all'art. 1130 *bis* c.c., vengano con chiarezza esplicitati i criteri di imputazione delle poste contabili, in modo da riportare le situazioni dei saldi sia di banca e cassa, sia dei debiti e dei crediti, in modo coerente con i criteri di imputazione.

Per agevolare tale evidenza, è altamente consigliabile accompagnare il rendiconto, oltre che da quanto previsto dalla legge, ovvero il riepilogo finanziario, la nota esplicativa e il registro di contabilità (registro delle entrate e delle uscite, dei debiti e dei crediti, degli accantonamenti e degli utilizzi dei fondi) anche dalla "documentazione di riconciliazione contabile". Tale documento deve riportare, nel caso che nella redazione del bilancio sia utilizzato il criterio di imputazione per competenza, oltre che copia dell'estratto conto bancario o postale completo, anche la precisa indicazione delle operazioni contabili che riconducano alla movimentazione di chiusura; si renderà così chiara ed agevole la verifica e il controllo della correttezza dei saldi da parte sia di ogni condomino che di eventuali terzi interessati.

Si evidenzia infine che la mancata osservanza delle disposizioni contenute nella presente circolare – sia essa ascrivibile a motivi di natura dolosa, che a motivi di natura colposa per incapacità e/o imperizia – potrebbe essere ricondotta ad attività dannosa per la fede pubblica, e quindi considerata dagli organi disciplinari associativi a tutti gli effetti come violazioni del codice deontologico e del codice di condotta commerciale a tutela dell'utenza in genere, perseguibili ai sensi del comma 4, articolo 1, della Legge 4/13 e dall'articolo 21 del Codice del Consumo, con ogni conseguenza a carico dell'Associato, oltre ad eventuali ulteriori responsabilità per violazione delle norme del Codice Civile che regolano il mandato e i doveri dell'amministratore.

L'intera dirigenza regionale rimane quindi a disposizione per ogni necessità di chiarimento al riguardo.

Con i più cordiali saluti.

Il Presidente Regionale
Geom. Gian Luca Samoggia