



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Vita di condominio: il controllo della gestione

Autore: Temistocle Marasco | 20/11/2014



*I condomini possono controllare la gestione del condominio: meglio prevenire che curare.*

L'amministratore non c'è mai, i conti non tornano, qualche condomino non paga le spese, l'ascensore è sempre rotto: la vita in condominio mette a dura prova la

pazienza di chiunque. L'insoddisfazione in alcuni casi porta alla rassegnazione ma, prima di arrendersi, può essere utile sapere cosa è possibile per esercitare un controllo sulla gestione condominiale.

La gestione delle cose comuni, in un condominio, difficilmente mette sempre tutti d'accordo e l'operato dell'amministratore a volte può essere indisponente, per non dire torbido. Ma intervenire si può.

### **Amministrazione sotto controllo**

Uno dei primi costi su cui si può intervenire è il **compenso dell'amministratore**. Non esiste un tariffario ufficiale. Il compenso dipende da tre fattori: **dimensioni dell'edificio**, **complessità della gestione** (per esempio, condomini con problematiche particolarmente di difficile soluzione) e **grado di competenza dell'amministratore**.

### **Il comportamento dell'amministratore**

Comportamenti poco professionali, come una costante irreperibilità oppure una scarsa attenzione alle riparazioni

necessarie e al recupero delle spese arretrate dei condomini morosi possono essere il motivo di insoddisfazione che fa venir meno il rapporto di fiducia tra amministratore e condomini.

Cosa deve fare l'amministratore per meritarsi la fiducia (e il compenso)? Iniziamo dai suoi doveri principali:

- garantire il rispetto delle **delibere approvate dall'assemblea**, oltre che del regolamento condominiale;

- intervenire se un condomino non rispetta il regolamento oppure in caso limitazioni al godimento delle parti comuni (posti auto, terrazzo per stendere...);
- ordinare interventi che non possono essere rimandati (ad esempio l'abbattimento di un cornicione pericolante, anche senza l'approvazione dell'assemblea);
- ripartire le spese e riscuoterle.

L'amministratore resta comunque un semplice esecutore ma chi decide sulla gestione del condominio è solo l'assemblea.

### **Preventivo di spesa e rendiconto di gestione**

Per controllare l'operato di chi vi amministra avete due strumenti: il **preventivo di spesa** e il **rendiconto di gestione**. La prima assemblea ordinaria dell'anno è il momento della verità: l'amministratore deve sottoporre ai condomini il rendiconto dell'anno passato, il preventivo per l'anno in corso, la riconferma del suo mandato e il relativo compenso.

Il rendiconto deve contenere l'elenco di tutte le spese sostenute (riportate in modo da consentire di ricostruire tutti i movimenti) e la ripartizione tra i condomini. Il preventivo di spesa è invece l'elenco delle spese e la suddivisione in rate. Una volta approvato, il preventivo vincola anche i condomini che in assemblea hanno votato contro, a meno che non impugnino la delibera. Essendo un preventivo, ovviamente, è possibile che, a fine gestione, le spese siano superiori alle previsioni. In questo caso, devono essere approvate nel rendiconto. Prima e durante l'assemblea potete chiedere di vedere le pezze giustificative delle spese (ricevute, fatture...) senza dover dare spiegazioni.

## **Il conto corrente**

Tutti i fondi necessari per la gestione di un condominio devono essere tenuti in un conto corrente intestato al Condominio. Se sul conto corrente condominiale vi sono degli ammanchi o delle operazioni bancarie irregolari, oltre alla revoca, il condomino può chiedere all'autorità giudiziaria competente, nel caso di prove certe di sottrazione di denaro da parte dell'amministratore, il ristoro economico e la eventuale sua condanna in sede penale.

## **La nomina del revisore contabile**

La legge di riforma del condominio ha previsto che l'assemblea possa nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio, anche per più annualità, da indicare espressamente. L'assemblea può nominarlo in qualsiasi momento, dandogli l'incarico di ispezionare i conti condominiali per:

- verificare così eventuali errori o irregolarità;
- conoscere la posizione contabile di ogni singolo condomino.

La nomina del **revisore** può rendersi necessaria anche in caso di nomina del nuovo amministratore senza l'approvazione del bilancio consuntivo della gestione uscente perché ritenuto inadeguato dall'assemblea o perché mai presentato.

## **Note**

*Autore immagine: 123rf com*