

Il "professionista" della gestione immobiliare e le sue doverose competenze contabili finanziarie

Uno al mese

3

di Maurizio VOI

Nell'articolo di ottobre abbiamo approfondito le molte competenze della figura ibrida dell'amministratore immobiliare ponendo l'accento sulle specifiche responsabilità tecniche-giuridiche-amministrative individuate dalla giurisprudenza nell'agire professionale dell'amministratore ritenendo che esso abbia una preparazione che somma diverse professioni regolamentate per le quali è anche necessario un esame di stato abilitativo.

Interessante notare come la Corte di cassazione nella sentenza del 16.9.2025 n.25446, chiarisca preliminarmente come la legge di riforma dell'istituto del *condominio ha reso complessa ed articolata la gestione contabile del condominio, arricchendo la redazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis cod.civ. (di fatto assimilabile ad un bilancio) con dettagli tecnico-contabili ritenuti necessari per la veritiera e trasparente registrazione degli accadimenti economico-finanziari riguardanti il condominio.*

Allora dovendo anche solo considerare il "riepilogo finanziario" e la "nota sintetica" diviene chiaro come siano necessarie specifiche competenze ragionieristiche nell'impostare ed elencare i dati per puntualizzare e riepilogare il complesso di informazioni degli elementi attivi e passivi della gestione di condominio sia attuale che pregressa.

L'attenzione qui si deve spostare all'inciso del ragionamento preliminare svolto nella sentenza citata e cioè che il rendiconto di condominio è "*di fatto assimilabile ad un bilancio*" perché alza, e non di poco, le necessarie competenze dell'amministratore, ora il nostro deve non solo più rendere il conto del suo operato ma compilare un documento contabile finanziario con precisi dati come per i classici "bilanci".

Sempre il *nostro* deve essere attento nel fornire informazioni non veritiere nei bilanci, nelle relazioni o nelle altre comunicazioni che il condomino deve avere per legge.

In parole semplici, i dati contabili o informativi relativi alla situazione economica, patrimoniale o finanziaria di un condominio devono essere veritieri anche perché quei dati devono ricevere una successiva attestazione dell'amministratore in caso di vendita dell'immobile.

Ecco allora che anche analizzando queste competenze, tipiche di un corso con Titolo base: Diploma di Ragioniere e Perito Commerciale (oggi sostituito dall'indirizzo AFM – Amministrazione, Finanza e Marketing negli Istituti Tecnici Economici), si comprende che l'amministratore è un vero e proprio professionista e che è necessaria, come incidentalmente affermato nell'articolo di ottobre, una nuova lettura dell'art. 1129 15° comma, che diventa così marginale.

Un esempio proprio in tema di rendiconto (*rectius* bilancio) condominiale. La norma di riferimento sulla competenza e professionalità dell'amministratore della tenuta della contabilità non è più l'art.1713 c.c., ma il complesso delle attività dovute ed indicate nell'art. 1130-bis c.c..

Ma a questo punto è necessario però porsi nella precisa ottica delle veritiere comunicazioni ai condomini per non incorrere o aprire la porta ad istituti di rilevanza penale.

Avv. Maurizio VOI