

Tribunale ordinario di Brescia
Volontaria Giurisdizione
RG 6079 / 2017
Giudice Dott. Patrizia Fantin

Ricorrente

Con l'Avv.

Resistente Clara Srls Uninominale, Clara

Con l'Avv.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il sottoscritto Ginelli Alessandro, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui sopra, iscritto all'ordine dei dottori commercialisti di Brescia al numero 2004 ed al registro dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Brescia deposita la presente relazione in ordine al quesito formulato dall'Ill.mo giudice Dott. Patrizia Fantin nell'udienza tenutasi il 27/09/18:

“Letti gli atti di causa, compiuti i necessari accertamenti, esperito il tentativo di conciliazione se per gli anni dal 2014 al 2018 compresi:

1. *il registro di contabilità del Condominio è stato tenuto nel rispetto dei principi espressi dall'art. 1130 c.c., con illustrazione anche delle eventuali discrepanze e/o differenze rispetto ai criteri legali;*
2. *i rendiconti condominiali annuali sono completi e conformi ai dettati dell'art. 1130 bis c.c..”;*
3. *è stato tenuto il registro dell'anagrafe condominiale ex art 1130, n. 6, cc. e se è conforme alla normativa, precisando se sono state reperite le relative informazioni necessarie;*
4. *è stato effettuato l'inventario dei beni comuni condominiali, immobili e mobili, e corrispondono a quelli condominiali;*
5. *sono stati redatti i verbali di consegna documentale tra un amministratore e l'atro, ex art 1129, comma 3, cc. e se sono adeguati;*
6. *è stato tenuto il registro di nomina e revoca degli amministratori ex art 1130, n. 7, cc. e se è conforme alla normativa;*
7. *sono stati tenuti altri registri condominiali sotto il profilo amministrativo e gestionale”.*

Oggetto del quesito

Si tratta di stabilire se l'amministratore ha tenuto correttamente la contabilità condominiale ed altri adempimenti connessi alla gestione condominiale. Si esamina la documentazione di un condominio di piccole dimensioni.



Svolgimento delle operazioni

Le operazioni ufficiali hanno avuto inizio in data 01/12/18 dove il sottoscritto ha effettuato la convocazione dei ctp presso il mio ufficio in data 05/12/18 per effettuare un'analisi del fascicolo.

Nel periodo antecedente all'incontro ho esaminato tutti i documenti agli atti ed ho proceduto a richiedere ai CTP, in occasione della prima convocazione, documentazione non sempre presente nei fascicoli ma che ritenevo utile per poter effettuare un'analisi completa ed anche per esperire il tentativo di conciliazione.

La riunione con i ctp è stata poi rinviata alla data del 12/12/18 su richiesta del ctp Dr. Caratozzolo.

La documentazione richiesta ai ctp è stata la seguente:

- 1) Registro contabilità originale od in copia firmata anni 2014-2015-2017 e 2018 alla data odierna; tali registri sono presenti nel fascicolo ma sono estrapolati dal sito del condominio;
- 2) Anno 2014: Rendiconto completo (vedo solo la nota esplicativa ed un rendiconto prodotto dal geometra Trevisani);
- 3) Anno 2017: nota esplicativa ed eventuale riepilogo finanziario e situazione patrimoniale;
- 4) Anno 2018: estratto conto alla data odierna;
- 5) Registro anagrafe anni 2014-2015-2017-2018;
- 6) Inventario dei beni comuni, mobili ed immobili per il periodo di 2014-2018;
- 7) Verbale consegna documentali tra amministratore ai sensi 1129 comma 3 c.c. nel periodo 2014-2018;
- 8) Registro di nomina e revoca amministratore ex art. 1130 n.7 c.c.;
- 9) Registro dei verbali assemblea periodo 2014-2018.

La documentazione mi è stata consegnata il 12/12/18 in occasione della prima riunione effettuata con i CTP nel mio ufficio alle ore 09.00. Erano presenti oltre ai CTP anche la parte attrice Alessi Giorgio Stefano.

Il ctp Dr. Caratozzolo ha prodotto la documentazione richiesta ad eccezione del punto 6.

Il ctp rag. Granata ha presentato parte della documentazione ed altri documenti non richiesti dal sottoscritto.

Il dettaglio della documentazione prodotta è stato inserito nel verbale.

Come si evince dal verbale della riunione (allegato 12), **non è stato possibile effettuare una conciliazione** in quanto i ctp non erano disposti a mediare (vedasi verbale operazioni peritali).

Nell'incontro con i ctp ho ricordato loro che, ai sensi art. 198 c.p.c., il ctu (contabile) può esaminare anche documenti e registri non prodotti in causa con il consenso delle parti.

Entrambi i ctp non hanno dato consenso all'acquisizione di nuova documentazione che non fosse presente nel fascicolo. Ho comunque ritirato la documentazione prodotta dai ctp con riserva di verificarne il contenuto qualora lo avessi ritenuto necessario per svolgere le mie funzioni.

In seguito, terminata la riunione con i ctp, ho ritenuto opportuno archiviare la documentazione di cui sopra senza visionarne il contenuto per evitare qualsiasi influenza sul lavoro peritale. In data 18/01/19 su richiesta del ctp rag. Granata è stata restituita, con delega alla parte Dott. Alessi Giorgio, la documentazione da lui stesso prodotta alla riunione dal ctp. Il verbale di restituzione documenti è inserito nell'allegato 12.



Ho proceduto quindi all'analisi della sola documentazione presente nel fascicolo depositato al tribunale. Ho ritenuto che fosse più opportuno non svolgere più alcun incontro con i ctp ma di predisporre la relazione da sottoporre alla loro attenzione per poi attendere le loro osservazioni scritte (considerato anche il clima di tensione creatosi tra ctp nel primo incontro ho ritenuto che effettuare altri incontri probabilmente sarebbe stato poco costruttivo). Ho quindi inviato nei termini prescritti dal Giudice la relazione ai consulenti tecnici di parte. Ho ricevuto anche osservazioni e documenti non di rito sia dal dott. Caratozzolo sia dal rag. Granata che sono state allegate alle osservazioni di rito.

In seguito ho ricevuto nei termini indicati dal Giudice le osservazioni dei Consulenti tecnici di parte (allegato 15 e allegati 16-a-b-c-d). Dopo la lettura di quest'ultime (di cui quella proposta dal ctp Granata era veramente corposa ed impegnativa in quanto composta da 166 pagine) il sottoscritto ha proceduto ad integrare la relazione consegnata ai ctp con precisazioni e chiarimenti utili a migliorare la chiarezza e trasparenza dell'elaborato in quanto in tali osservazioni (di parte attrice) sono contenute supposizioni poco velate al sottoscritto su possibili occultamenti ed su un utilizzo scorretto di documentazione non contenuta nel fascicolo (come già disposto nelle valutazioni alle osservazioni ovviamente rinnego totalmente queste percezioni distorte e di sospetto nei confronti del mio operato).

Nel primo elaborato inviato ai ctp ho risposto ai questi, cercando di essere anche sintetico, e concentrandomi in particolare sulle questioni di sostanza ma l'analisi delle osservazioni mi ha fatto valutare l'opportunità di integrare la relazione esplicitando l'iter logico motivazionale utilizzato per consegnare al Giudice un'analisi più completa.



QUESITO NUMERO 1

Il registro di contabilità del Condominio è stato tenuto nel rispetto dei principi espressi dall'art. 1130 c.c., con illustrazione anche delle eventuali discrepanze e/o differenze rispetto ai criteri legali;

Ricordo che il registro di contabilità condominiale, che risponde a criteri di trasparenza gestionale, rappresenta un documento utile a monitorare le risorse ed a verificare, periodicamente, l'attivo e passivo del condominio, costituendo il presupposto economico-contabile dal quale deriva il consuntivo finale dell'amministratore. Come precisato dal ctp dott. Caratozzolo, da solo questo documento non basta per la verifica sopra descritta ma si necessita di altri documenti extracontabili.

In sintesi, i dati da riportare nel registro contabilità sono la data in cui avviene l'operazione, il relativo importo, in entrata o in uscita ed è opportuno aggiungere una breve descrizione dell'operazione. I singoli movimenti devono essere annotati in ordine cronologico entro 30 giorni dal compimento. Un fax simile di registro contabilità è presente nell'ultima pagina dell'allegato 10 (estratto saf – revisione contabilità del condominio) oppure nelle pagine 2 e 3 dell'allegato 12 (estratto anaci varese 2013).

Premettendo che tutti i movimenti di entrata ed uscita devono, per legge, transitare dal conto corrente condominiale ho analizzato i registri per ciascun anno raffrontando gli stessi con gli estratti conto.

Dall'analisi dei registri sembra che siano stati tenuti in modo meccanizzato (come confermato dal ctp dott. Caratozzolo) e tale modalità agevola per certo la tenuta contabile e riduce gli errori nella predisposizione dei prospetti riassuntivi finali. Ho anche analizzato una versione demo del programma utilizzato dall'amministratore (Danea) per approfondire il tema in oggetto.

Tutti i registri analizzati riportano, oltre ai dati sopra descritti, anche l'anno di competenza della spesa necessario per formare, con l'ausilio del software, un bilancio anche secondo il principio di competenza e soprattutto per effettuare la corretta ripartizione delle spese tra i condomini.

L'analisi è stata effettuata sui registri disponibili ed in particolare per l'anno 2014 si è utilizzato il "Registrone Completo" che riporta movimenti dall'01/01/2014 al 31/12/2017. Si precisa che tale "registrone" non è un registro ufficiale bensì sono dati prelevati dal sito condominiale. Per l'anno 2015 e 2016 si è utilizzato i due registri presenti nel fascicolo e riportanti rispettivamente un saldo finale di 27.767,81 e 20.569,80. Infine per l'anno 2017 si è utilizzato nuovamente il "registrone Completo".

Attraverso i dati contenuti nel "registrone" è possibile comunque controllare la continuità dei saldi con gli altri registri (2015 e 2016) semplicemente partendo dal saldo iniziale al 01/01/14 e sommando entrate e sottraendo uscite. Ho effettuato questa sommatoria e si conferma che i saldi coincidono e quindi c'è una correlazione tra "registrone" e registri ufficiali.

Non conoscendo l'origine del saldo al 01/01/14 si è ritenuto di non procedere ad alcuna analisi approfondita di questi dati ma di procedere come disposto in seguito (negli allegati da 1 a 4 non riporto volutamente il saldo).



Anno 2014

Per il 2014 il condominio era titolare di 2 conti correnti (Ubi-banco di brescia aperto in corso d'anno ed Unicredit).

Nell'allegato numero 1 riporto un confronto tra estratti conto e registro contabilità. Ho effettuato tale confronto perché il legislatore dispone che tutte entrate ed uscite devono transitare dal conto corrente condominiale.

Ho rilevato alcune irregolarità derivanti dal confronto del conto corrente in Unicredit con il registro contabilità. Riporto un estratto dell'allegato 1, in 3 tabelle suddivise per diverse tipologie, in cui si evidenziano le irregolarità indicate sinteticamente nella colonna "note". La terza tabella è stata aggiunta in seguito alle osservazioni dei ctp.

Tabella 1/2014

e/c UNICREDIT C/C 100142112				REGISTRO CONTABILITA	NOTE
DATA	USCITE	ENTRATE	DESCRIZIONE		
02/01/2014	25,21		Imposta di bollo		Mancante
28/01/2014		300,00	Trevisani Pier Luigi		Mancante
28/01/2014	680,00		Em. Ass. circolari		Mancante
19/02/2014		150,00	Trevisani Pier Luigi		Mancante
21/03/2014		200,00	Trevisani Pier Luigi		Mancante
01/04/2014				-8,8	annotato dopo
01/04/2014		300,00	Trevisani Pier Luigi		Mancante
08/04/2014				-24,66	annotato dopo
28/04/2014		250,00	Trevisani Pier Luigi		Mancante
10/07/2014				-7,82	somme cumulative
11/07/2014				-675,74	annotato dopo
31/08/2014				-0,24	annotato dopo
30/09/2014				-0,12	annotato dopo
10/10/2014				-26	somme cumulative
30/11/2014				-4,02	somme cumulative
31/12/2014				-0,12	annotato dopo

Tabella 2/2014

e/c UNICREDIT C/C 100142112				REGISTRO CONTABILITA	NOTE
DATA	USCITE	ENTRATE	DESCRIZIONE		
05/02/2014			Enel	-85,5	non c'è in e/c
15/04/2014			Raccomandate	-36,3	non c'è in e/c
30/05/2014			Sala assemblea	-50	non c'è in e/c
06/06/2014			Postali Nebuilder ft 4787	-49,29	non c'è in e/c
22/12/2014			Postali Netbuilder	-8,04	non c'è in e/c



Tabella 3/2014

e/c UNICREDIT C/C 100142112				REGISTRO CONTABILITA	NOTE
DATA	USCITE	ENTRATE	DESCRIZIONE		
20/02/2018				-255,38	annotato prima; uscita 28/04/14 utenze
10/06/2014				-504,97	annotato prima; uscita 10/07/14; utenze
30/06/2014				-24,93	annotato prima; uscita 01/07/14; imposta di bollo
18/08/2014				-161,44	annotato prima; uscita 20/08/14 utenze
20/08/2014				-236,21	annotato prima; uscita 28/08/14 utenze
30/09/2014				-25,2	annotato prima; uscita 01/10/14 bollo
16/10/2014				-128,77	annotato prima; uscita 17/10/14 utenze
07/11/2014				-62,31	annotato prima; uscita 11/11/14 servizi
13/11/2014				189,71	annotato prima; entrata 19/11/14 mav
19/11/2014				133,28	annotato prima; entrata 20/11/14 mav
19/11/2014				433,28	annotato prima; entrata 20/11/14 mav
20/11/2014				489,71	annotato prima; entrata 26/11/14 mav
21/11/2014				193,19	annotato prima; entrata 24/11/14 mav
24/11/2014				113,06	annotato prima; entrata 25/11/14 mav
24/11/2014				413,07	annotato prima; entrata 25/11/14 mav
15/12/2014				-79,39	annotato prima; uscita 16/12/18 utenze
30/12/2014				-1166,88	annotato prima; uscita 31/12/14 servizi

Movimenti mancanti (non registrati) tab. 1/2014

- 5 movimenti di incasso di somme da parte del vecchio amministratore Trevisani non sono stati riportati nel registro contabilità per un totale di 1.200 €. La normativa esplicita che il registro contabilità deve riportare entrate ed uscite (indipendentemente dall'anno di competenza).
- Non è stato registrato un movimento dell'imposta di bollo di 25,21 al 02/01/14
- Uscita tramite emissione di assegno circolare non registrata per 680 € e quindi non si conosce beneficiario.

Movimenti tardivi e somme cumulative tab 1/2004

- Non sempre viene rispettato l'ordine cronologico per quanto riguarda le spese bancarie le quali vengono registrate spesso cumulativamente e tardivamente.

Movimenti di uscita non presenti nell'estratto conto tab 2/2014

- Sembrerebbero siano riferite a spese anticipate dall'amministratore (in particolare raccomandate e spese sala) che le ha annotate nel registro pur non formando di fatto un'uscita finanziaria ma un debito verso amministratore. Il registro contabilità può comunque essere integrato (es. ratei) ed ovviamente il saldo finale dovrà essere riconciliato.

Potrebbero essere anche uscite con cassa contanti formata dall'anticipo amministratore ma nel registro non si rilevo l'entrata e la cassa nel condominio è pari a 0 in quanto tutte le entrate sono per Mav (quindi sarebbe un altro errore).



Non ho comunque a disposizione i documenti contabili per una verifica documentale e per poter verificare che si tratti invece di un errore contabile (errore di trascrizione).

Movimenti di entrata ed uscita non registrati cronologicamente tab 3/2014

Ho aggiunto questa tabella a seguito delle osservazione del ct di parte attrice che a disposto statistiche per le operazioni non cronologiche. Per chiarire ho preferito esporre la situazione completa. Nelle note viene indicato il tipo di operazione e la data che si riscontra sull'estratto conto. Numerose sono le annotazioni con data precedente alla data dell'estratto conto. La maggior parte di queste annotazioni sono riportate con data valuta (seconda colonna estratto conto) e non con data operazione (prima colonna estratto conto). Secondo il principio contabile di prudenza si possono annotare i movimenti in uscita nel momento in cui se ne viene a conoscenza e quindi anche prima della data operazione del conto corrente. Al contrario, sempre per lo stesso principio di prudenza le entrate vanno annotate quando si ha la certezza dell'incasso (quindi con la data operazione del conto corrente). E' certo inoltre, per le uscite, che la data operazione dell'estratto conto non coincide sempre con la data di operazione reale. Se oggi effettuo un prelievo di contanti probabilmente la data operazione sull'estratto conto verrà registrata domani con data valuta oggi (vedi allegato n.6 dove ho portato come esempio un movimento del mio conto corrente personale).

Si segnalano pertanto 7 entrate, tutte tramite MAV, annotate prima dell'entrata del conto corrente (la maggior parte sono annotate il giorno prima. (probabilmente l'amministratore ha usato la data valuta per la registrazione oppure qualche prospetto di avviso che la banca rilascia ma non ho la documentazione per verificare ulteriormente).

Si segnalano anche 2 movimenti di uscita le cui date di addebito sono state annotate più di un mese prima alla data dell'effettivo addebito.



Anno 2015

Per il 2015 il condominio era titolare di 2 conti correnti; il conto corrente in Unicredit è stato chiuso nel corso dell'anno.

Nell'allegato numero 2 riporto i confronti tra estratto conto e registro contabilità. Ho rilevato alcune irregolarità derivanti dal confronto del conto corrente in Ubi Banco di Brescia con il registro contabilità. Non ho riportato dati sul conto corrente Unicredit in quanto non ho rilevato irregolarità per i motivi indicati alla fine del paragrafo. Riporto un estratto dell'allegato 2, in 2 tabelle suddivise in diverse tipologie, in cui si evidenziano le irregolarità indicate sinteticamente nella colonna "note".

La seconda tabella è stata aggiunta in seguito alle osservazioni dei ctp.

Tab. 1/2015

UBI-BANCO DI BRESCIA: C/C 23606				REGISTRO CONTABILITA'	NOTE
DATA	USCITE	ENTRATE	DESCRIZIONE		
05/01/15	0,30		Spese bancarie		Mancante
10/04/15				-24,22	Cumulativa
30/04/15				-0,24	Tardiva
22/05/15	5.000,00		Trevisani (anticipazione)		Mancante
31/05/15				-0,06	Tardiva
12/06/15	57,33		(anticipazione)		Mancante
30/06/15				-0,06	Tardiva
03/07/15				-675,74	Tardiva
13/07/15				-21,9	Cumulativa
29/07/15				-88	manca su e/c
31/07/15				-1,12	Cumulativa
31/08/15				-1,72	Cumulativa
22/09/15				-42	Manca su e/c
30/09/15				-1,82	Cumulativa
15/10/15				-21,38	Cumulativa
31/10/15				-2,12	Cumulativa
30/11/15				-0,68	Cumulativa
14/12/15	10.000,00		Trevisani (anticipaz.)		Mancante
28/12/15				5.795,73	Tardiva
31/12/15				-0,36	Tardiva



Tab. 2/2015

DATA	REGISTRO CONT.	NOTE
10/01/15	-27,42	annotato prima; competenza banca uscita 14/01
16/01/15	-228,8	annotato prima; f24 uscita 19/01
31/01/15	-0,3	annotato prima; uscita 03/02 spese banca
25/03/15	-491,7	annotato prima; uscita 26/3 utenze
02/04/15	-469,94	annotato prima; uscita 07/04 utenze
12/06/15	-108,7	annotato prima; uscita 16/06 servizi
22/07/15	176,49	annotata prima; entrata 23/07
28/07/15	162,26	annotata prima; entrata 29/07
03/08/15	116,3	annotato prima; entrata 04/08
17/08/15	-21,28	annotato prima; uscita 18/8
17/08/15	-247,8	annotato prima; uscita 18/8
01/09/15	-665,26	annotato prima; uscita 07/9 utenze
05/09/15	-180,34	annotato prima; uscita 07/9 amministratore
16/09/15	-0,25	annotato prima; uscita 17/09 f24
16/09/15	-0,72	annotato prima; uscita 17/09 f24
16/09/15	-16,8	annotato prima; uscita 17/09 f24
21/09/15	398,28	annotato prima; entrata 22/9
21/09/15	145,7	annotato prima; entrata 28/9
29/09/15	214,67	annotato prima; entrata 30/9
13/10/15	181,21	annotato prima; entrata 14/10
16/10/15	-35,36	annotato prima; uscita 19/10 f24
16/10/15	-1,74	annotato prima; uscita 19/10 f24
16/10/15	-8,4	annotato prima; uscita 19/10 f24
22/10/15	398,28	annotato prima; entrata 26/10
27/10/15	214,67	annotato prima; entrata 28/10
05/11/15	-347,94	annotato prima; uscita 10/11 utenze
10/11/15	-63,65	annotato prima; uscita 11/11 amministratore
10/11/15	-212,16	annotato prima; uscita 11/11 amministratore
10/11/15	-159,12	annotato prima; uscita 11/11 amministratore
11/11/15	181,21	annotato prima; entrata 12/11
16/11/15	-6,2	annotato prima; uscita 16/11 f24
16/11/15	-2,4	annotato prima; uscita 16/11 f24
16/11/15	-2,16	annotato prima; uscita 16/11 f24
16/11/15	-16,8	annotato prima; uscita 16/11 f24



16/12/15	-1,6	annotato prima; uscita 17/12 f24
16/12/15	-12,48	annotato prima; uscita 17/12 f24
16/12/15	-41,6	annotato prima; uscita 17/12 f24
16/12/15	-31,2	annotato prima; uscita 17/12 f24
16/12/15	-1,77	annotato prima; uscita 17/12 f24

Movimenti mancanti (non registrati) tab 1/2015

- 4 movimenti di uscita non sono stati riportati nel registro di cui
 - a) 15.000 € a favore del vecchio amministratore Trevisani,
 - b) 57,33 € a favore di Clara
 - c) una spesa bancaria di 0,3 €.

Si ritiene che le uscite al punto a) siano riferite alla restituzione di spese anticipate dall'amministratore mentre per l'uscita al punto b) non trovo ne quadratura ne riscontro giustificativo.

Per i due movimenti mancanti su e/c rimando a quanto affermato per il 2014.

Movimenti tardivi e somme cumulative tab. 1/2015

- Non viene rispettato l'ordine cronologico per quanto riguarda le spese bancarie le quali vengono registrate spesso cumulativamente e tardivamente.

Movimenti di entrata ed uscita non registrati cronologicamente tab 2/2015

Si rimanda a quanto affermato per il 2014 e si segnalano in particolare 7 entrate annotate prima dell'entrata di incasso del conto corrente (la maggior parte sono annotate il giorno prima).

Si precisa che non è stata riportata alcuna segnalazione sul conto Unicredit chiuso nell'anno in quanto non è presente alcuna irregolarità. Si precisa che l'estratto conto Unicredit non è presente nel fascicolo. Però effettuando una riconciliazione tra saldo iniziale 2015 (preso dal saldo finale 2014) e scritture non riconducibili al conto Ubi Banco di Brescia si può verificare che tutti i movimenti sono stati registrati correttamente.

Saldo iniziale -62,47

Uscite	Entrate	Registro	
25,21		-25,21	UniCredit
	150,00		Giroconto da ubi a UniCredit
9,72		-9,72	Unicredit
10,96		-10,96	Unicredit
41,64			Giroconto da unicredit a ubi

Saldo finale : 0

I giroconti non vanno annotati sul registro perché non sono entrate o uscite ma è uno spostamento di risorse tra un conto e l'altro.



Anno 2016

Per il 2016 il condominio era titolare di un solo conto corrente (Ubi-Banco di Brescia);

Nell'allegato numero 3 riporto i confronti tra estratto conto e registro contabilità.

Ho rilevato alcune irregolarità derivanti dal confronto del conto corrente ed il registro di contabilità.

Riporto un estratto dell'allegato 3, in 2 tabelle suddivise per tipologia, in cui si evidenziano le irregolarità indicate sinteticamente nella colonna "note". La seconda tabella è stata aggiunta in seguito alle osservazioni dei ctp.

Tab 1/2016

DATA	USCITE	ENTRATE	REGISTRO CONTABILITA'	NOTE
19/01/16			0,69	Cumulativo
19/01/16	2,22		-21,38	Cumulativo
25/01/16			-12,2	manca su e/c
28/01/16		5.646,56		storno peroni
31/01/16			-0,12	errato (0,06)
26/02/16			-4,77	Tardivo
18/03/16	5.646,56			storno peroni
13/04/16			-17,42	Cumulativa
17/06/16			-36,3	manca su e/c
29/06/16			-36,3	manca su e/c
13/07/16			-19,29	cumulativa e tardiva
31/07/16			-2,5	cumulativa e tardiva
03/08/16			-675,74	Tardiva
31/08/16			-0,5	Tardiva
30/09/16			-4,11	cumulativa e tardiva
13/10/16			-18,17	cumulativa e tardiva
31/10/16			-2,5	Cumulativa
30/11/16			-0,5	Tardiva
31/12/16			43,97	manca su e/c



Tab 2/2016

DATA	USCITE	ENTRATE	REGISTRO CONTABILITA'	NOTE
07/01/16			-259,34	annotato prima uscita 13/01 utenze
22/01/16			-1166,88	annotato prima uscita 25/01 servizi
22/01/16			-83,61	annotato prima uscita 25/01 servizi
22/01/16			-512,4	annotato prima uscita 25/01 servizi
09/02/16			-47,98	annotato prima uscita 12/02 servizi
16/02/16			-228,8	annotato prima uscita 17/2 f24
16/02/16			-12,48	annotato prima uscita 17/2 f24
16/02/16			-3,91	annotato prima uscita 17/2 f24
16/02/16			-480	annotato prima uscita 17/2 f24
16/02/16			-80	annotato prima uscita 17/2 f24
16/02/16			-480	annotato prima uscita 17/2 f24
01/03/16			-9,6	annotati prima uscita 03/03 servizi
18/04/16			-0,29	annotato prima uscita 19/4 f24
18/04/16			-17,38	annotato prima uscita 19/4 f24
09/05/16			-122,46	annota prima uscita 10/5 utenze
19/05/16			-495,6	annotato prima uscita 20/5 utenze
19/05/16			-65,8	annotato prima uscita 20/5 utenze
14/06/16			-43,69	annotato prima uscita 16/6
27/06/16			-254,4	annotato prima uscita 30/6 utenze
29/06/16			-1808,62	annotato prima uscita 30/6 servizi
29/06/16			-480,96	annotato prima uscita 30/6 servizi
07/07/16			-32	annotato prima uscita 08/07 spese banca
07/07/16			-49,89	annotato prima uscita 08/07 servizi
14/07/16			885,59	annotato prima entrata 15/07
18/07/16			890,34	annotato prima entrata 20/07
19/07/16			-0,09	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			-43,97	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			1221,49	annotato prima entrata 20/07
19/07/16			761,55	annotato prima entrata 20/07
19/07/16			-0,01	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			-8,57	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			-1150	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			-256,12	annotato prima uscita 20/7 f24
19/07/16			-90	annotato prima uscita 20/7 f24
27/07/16			2300,05	annotato prima entrata 28/7
27/07/16			1399,29	annotato prima entrata 28/7
01/08/16			-53,73	annotato prima uscita 02/8 servizi
02/08/16			487,6	annotato prima entrata 03/08
09/09/16			211,21	annotato prima entrata 12/09
12/09/16			-227,32	annotato prima uscita 16/9 utenze
13/09/16			377,2	annotato prima entrata 14/09



13/09/16			-244,86	annotato prima uscita 16/9 varie
13/09/16			-2972	annotato prima uscita 16/9 varie
13/09/16			-2137,6	annotato prima uscita 16/9 varie
13/09/16			-2337,6	annotato prima uscita 16/9 varie
14/09/16			782,72	annotato prima entrata 16/9
14/09/16			822,03	annotato prima entrata 16/9
16/09/16			613,15	annotato prima entrata 19/9
16/09/16			314,76	annotato prima entrata 19/9
16/09/16			-18,2	annotato prima uscita 19/9 f24
19/09/16			487,6	annotato prima entrata 20/09
03/10/16			-2147,6	annotato prima uscita 04/10 vari
03/10/16			-641,28	annotato prima uscita 04/10 vari
03/10/16			-578,2	annotato prima uscita 04/10 vari
04/10/16			613,15	annotato prima entrata 10/10
13/10/16			782,72	annotato prima entrata 14/10
13/10/16			822,03	annotato prima entrata 14/10
13/10/16			377,2	annotato prima entrata 14/10
14/10/16			314,76	annotato prima entrata 17/10
17/10/16			-9,24	annotato prima uscita 18/10 f24
17/10/16			-500	annotato prima uscita 18/10 f24
17/10/16			-500	annotato prima uscita 18/10 f24
17/10/16			-400	annotato prima uscita 18/10 f24
02/11/16			661,15	annotato prima entrata 03/11
12/11/16			-207,4	annotato prima uscita 14/11
26/11/16			-254,4	annotato prima uscita 28/11 utenze
16/12/16			-3740,8	annotato prima uscita 19/12 servizi
27/12/16			-3,87	annotato prima uscita 28/12 servizi

Movimenti mancanti in estratto conto ma riportati sul registro contabilità (tab. 1/2016)

4 movimenti di uscita sono stati riportati nel registro e non sono presenti sull'e/c per un totale di 84,8 €. N. 3 di queste sembrerebbero anticipi da amministratore di cui per sintesi rimando a quanto affermato per la stessa tipologia nel 2014. La quarta annotazione sul registro al 31/12/16 pari a 43,97 è una scrittura di rettifica di una scrittura di uscita precedente.

Andava anche rilevato lo storno dell'errato bonifico di 5.646,56 del 28/1 e la corretta disposizione 18/3. Non si può considerare un'omissione.

Movimenti tardivi e somme cumulative (tab 1/2016)

Non sempre viene rispettato l'ordine cronologico per quanto riguarda le spese bancarie le quali vengono registrate spesso cumulativamente e tardivamente.

Si segnala un piccolo errore: sono stati registrati 0,12 € di spesa contro una spesa da e/c di 0,06 €.



Movimenti di entrata ed uscita non registrati cronologicamente (tab 2/2016)

I rilievi sono gli stessi degli anni precedenti per cui si rimanda nuovamente a quanto affermato per il 2014 e si segnalano in particolare 20 entrate annotate prima dell'entrata del conto corrente (sono annotate da uno a tre giorni prima).

Anno 2017

Per il 2017 il condominio era titolare di un solo conto corrente. Nell'allegato numero 4 riporto i confronti tra estratto conto e registro contabilità. Si precisa che per l'analisi del 2017 si tiene conto solo del "registrone completo" che riporta data di stampa 13/03/18 (allegato 34 parte convenuta) in quanto l'unico che presenta tutti i movimenti del 2017.

Per il 2017 nel fascicolo sono presenti più registri contabilità (non originali ma prelevati dal sito condominiale). Il registro con data di stampa 23/11/17 prelevato dal sito condominiale Doc. 4 parte attrice (parziale in quanto non conclude l'esercizio) non coincide per alcuni importi con il "registrone completo" il quale ha data di stampa successiva.

Infatti nel primo registro doc. 4 (che avevo inizialmente usato per il confronto con l'e/c), le irregolarità segnalate dal ctp Granata nella sua relazione alle pagine 22 e 23 sotto la voce "movimenti risultanti sull'e/c bancario ma non risultanti in contabilità" e "movimenti risultanti in contabilità ma non negli estratti conto" erano correttamente registrate ma in seguito l'amministratore le ha modificate tra l'altro erroneamente come si evince dal "registrone" del 13/08/18. In particolare i movimenti che nel primo registro (doc. 4) erano annotati correttamente (228,46 del 29/05/17, 236,42 del 14/07/17 e 04/10/17 del 321,14) poi nel registrone (all. 34) hanno assunto un importo pari a zero (coincide data e numero fattura). Così come, ma al contrario, il movimento del 06/04/17 di 966,97 € annotato sul registrone (all. 34) nel registro (doc. 4) è pari a zero. Queste correzioni sono un indizio di mancata registrazione nel termine dei 30 giorni. Per operare correttamente, nel rispetto del termine di 30 giorni, l'amministratore doveva effettuare scritture integrative sul registro

Avendo utilizzato, in un primo momento, anche il registro doc 4 (non immaginando che i movimenti fossero stati modificati) ho deciso di aggiornare le tabelle di confronto tenendo conto del solo "registrone completo" (all 34) anche per una questione di continuità con i precedenti esercizi.

Ho rilevato alcune irregolarità derivanti dal confronto del conto corrente ed il registro contabilità.

Riporto un estratto dell'allegato 4, in 2 tabelle suddivise per tipologia, in cui si evidenziano le irregolarità indicate sinteticamente nella colonna "note". La seconda tabella è stata inserita a seguito delle osservazioni dei ctp.



Tab 1/2017

DATA e/c e registrazione	ENTRATE	USCITE	DESCRIZIONE	REGISTRO CONTABILITA	NOTE
18/01/2017				-21,64	tardiva e cumulativa
31/01/2017				-0,5	Tardivo
03/02/2017				-1,32	manca su e/c
22/02/2017		97,37	Bonifico multiplo di 2 disposizioni		Mancante
13/03/2017		216,12	Bonifico vs Clara per rimbors. antic. Amm.		Mancante
06/04/2017				966,97	Mancante su e/c (modificato era 0)
20/04/2017	53,42		Bon. da Rossi Antincendio S.r.l. per doppio incasso ft. 3603/16		Mancante
24/04/2017	42,95		Bon. da GLG Impianti Elettrici per restituz. Ft 58/16		Mancante
29/05/2017		228,46	Addebito diretto SDD Garda Uno Spa	0	mancante/errato (modificato era 228,46)
10/07/2017				-675,74	Tardivo
14/07/2017		236,42	Addebito diretto SDD Garda Uno Spa	0	mancante/errato (modificato era 236,42)
15/07/2017				-29,04	tardivo e cumulativa
31/07/2017				-2	Tardivo
07/08/2017				1771,78	Tardivo
04/10/2017		321,14	Addebito diretto SDD Garda Uno Spa	0	mancante/errato (mofificato era 321,14)
15/10/2017				-29,04	tardivo e cumulativa
19/10/2017				650	Tardiva
27/11/2017		259,89	Addebito diretto SDD Garda Uno Spa	0	mancante/errato
30/11/2017				-2,5	tardivo e cumulativa
21/12/2017				-3	tardivo e cumulativa



Tab 2/2017

DATA e/c e registrazione	ENTRATE	USCITE	REGISTRO CONTABILITA	NOTE
13/01/2017			-254,4	annotata prima; uscita 16/01 utenze
16/01/2017			-0,01	annotata prima; uscita 17/01 f24
16/01/2017			-0,33	annotata prima; uscita 17/01f24
16/01/2017			-700	annotata prima; uscita 17/01f24
16/01/2017			-19,6	annotata prima; uscita 17/01f24
16/01/2017			-18,2	annotata prima; uscita 17/01f24
19/01/2017			487,6	Annotato prima; entrata 20/01/17
10/04/2017			-54,42	Annotato prima; uscita 12/04 servizi
10/04/2017			-42,95	Annotato prima; uscita 12/04 servizi
10/04/2017			-536,9	Annotato prima; uscita 12/04 servizi
15/05/2017			-96,72	Annotato prima; uscita 15/05 servizi
21/06/2017			-60,94	Annotato prima uscita 26/06 servizi
30/06/2017			2348,92	Annotato prima entrata 03/07
30/06/2017			2202,12	Annotato prima entrata 03/07
03/07/2017			1182,22	Annotato prima entrata 04/07
11/07/2017			975,67	Annotato prima entrata 12/07
23/08/2017			-64,61	Annotato prima uscita 28/08 servizi
18/09/2017			-0,27	Annotato prima uscita 19/09 f24
18/09/2017			-5,6	Annotato prima uscita 19/09 f24
18/09/2017			-18,2	Annotato prima uscita 19/09 f24
20/09/2017			741,8	Annotato prima entrata 21/09
20/09/2017			730	Annotato prima entrata 21/09
26/09/2017			278,63	Annotato prima entrata 27/9
26/09/2017			341,01	Annotato prima entrata 27/9
16/10/2017			-35,36	Annotato prima uscita 17/10 f24
20/10/2017			-536,9	Annotato prima uscita 23/10 servizi
31/10/2017			-2196	Annotato prima uscita 02/11
13/11/2017			698,34	Annotato prima entrata 14/11
13/11/2017			-536,36	Annotato prima uscita 14/11



13/11/2017			-583,2	Annotato prima uscita 14/11
13/11/2017			-583,2	Annotato prima uscita 14/11
16/11/2017			-18,2	Annotato prima uscita 17/11 f24
21/11/2017			278,63	Annotato prima entrata 22/11
19/12/2017			-62,07	Annotato prima uscita 21/12 servizi
21/12/2017			-0,08	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-0,3	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-0,3	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-20,24	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-1,84	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-100	Annotato prima uscita 22/12 f24
21/12/2017			-100	Annotato prima uscita 22/12 f24
22/12/2017			-54,04	Annotato prima uscita 27/12
22/12/2017			-205,64	Annotato prima uscita 27/12
22/12/2017			-536,9	Annotato prima uscita 27/12

Movimenti mancanti in estratto conto ma registrati:

1 movimento di uscita è stato riportato nel registro per un totale di 1,32 € riferiti a spese per smsed una spesa per utenze per 966, 97 (aggiunta in seguito nel registrone); valgono le stesse considerazioni dell'anno precedente.

Movimenti mancanti sul registro

Si segnalano 8 movimenti per un totale di 1.455,77: 3 relativi all'utenza Garda Uno che fanno parte di quelle registrazioni che hanno subito modifiche ed un bonifico a favore dell'amministratrice di 216,12 € di cui non trovo riconciliazione e giustificazione.

Movimenti tardivi e somme cumulative

Non sempre viene rispettato l'ordine cronologico per quanto riguarda le spese bancarie le quali vengono registrate spesso cumulativamente e tardivamente.

Si segnala la tardiva registrazione di 2 movimenti:

- a) 10/07/17 per € 675,74
- b) 07/08/17 per € 1.771,78

i cui addebiti in banca sono avvenuti rispettivamente il 07/07/17 e 01/08/17.



Movimenti di entrata ed uscita non registrati cronologicamente (tab 2/2017)

I rilievi sono gli stessi degli anni precedenti per cui si rimanda nuovamente a quanto affermato per il 2014 e si segnalano in particolare 11 entrate annotate prima dell'entrata del conto corrente (sono annotate da uno a tre giorni prima).

Anno 2018

Nel fascicolo non è presente il registro di contabilità per questo anno.



QUESITO NUMERO 2

“i rendiconti condominiali annuali sono completi e conformi ai dettati dell’art. 1130 bis c.c..”;

il codice civile dispone quanto segue:

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed 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. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Secondo quanto disposto dal codice civile il rendiconto condominiale è libero nella sua forma ma deve presentare i seguenti dati immediatamente verificabili:

- 1) Voci di entrata ed uscita
- 2) situazione patrimoniale
- 3) situazione su fondi disponibili e riserve

Esso viene composto da registro contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa.

Il legislatore non definisce modalità e forma del rendiconto però precisa che il contenuto deve essere espresso in modo da consentire un'immediata verifica. Alla quinta pagina dell'allegato 10 sono descritti, secondo l'elaborato della scuola di alta formazione Ordine Commercialisti di Milano, i documenti da sottoporre all'assemblea. A conferma che, la norma è stata troppo scarsa di dettagli e differentemente interpretabile altri studi (come proposti a cura dell'Anaci di Varese allegato 12) presentano prospetti diversi che invece “sposano” quanto affermato il ctp Granata nelle sue osservazioni.

Nel primo periodo si prescrive che il rendiconto deve contenere esposti in modo da consentire l'immediata verifica voci di entrata, di uscita i fondi disponibili e riserve e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale. Quindi, a parere del sottoscritto, un prospetto che potrebbe riassumere tutti i dati richiesti nel primo periodo potrebbe essere lo stato patrimoniale ma la norma non ne fa un chiaro richiamo e su questo tema approfondirò meglio di seguito.

Ad ogni modo la norma sicuramente richiede con certezza i 3 prospetti di cui sopra e per quanto riguarda il riepilogo finanziario, il perito si aspetta di osservare nel fascicolo un prospetto che riassume i flussi finanziari del condominio. Tale riepilogo è ottenibile estrapolando i dati del registro contabilità. A titolo esemplificativo il riepilogo finanziario può essere un prospetto riepilogativo di entrate ed uscite finanziarie dell'anno con un saldo che possa anche essere riconciliato con l'estratto conto.

Considerate le osservazioni dei ctp (di entrambe le parti) ho integrato la relazione con ulteriori informazioni esplicative per migliorare chiarezza e trasparenza in quanto le sole tabelle riassuntive erano troppo sintetiche



e necessitavano di illustrazioni e motivazioni. Si richiama inoltre la recente sentenza di cassazione n. 33038/18 che si è pronunciata su temi inerenti al quesito.

Riporto infine, sempre per chiarezza e trasparenza, quanto descritto nelle valutazioni al ct di parte attrice.

La norma non entra (volutamente?) nei dettagli e numerose sono le interpretazioni possibili sull'art. 1.130 bis del codice civile. Numerosi sono gli studi sul tema proposti dalle associazioni di categoria e costruiti per aiutare gli amministratori, nel silenzio della norma, ad elaborare i rendiconti da presentare ai condomini.

Come dottore commercialista ed esperto contabile condivido al 100% quanto affermato dal ctp Granata in merito alla modalità di tenuta del rendiconto (non ci darebbe sicuramente spazio per contestazioni). Anzi il compito da svolgere come ctu risulterebbe molto più agevole se utilizzassi come unica base di valutazione quanto presentato dal ctp di parte attrice.

Ma come ctu non devo valutare se il rendiconto è perfetto secondo i canoni della ricerca e della giurisprudenza contabile ma piuttosto se esso presenta almeno i requisiti minimi atti al rispetto della norma.

Il ct di parte attrice sostiene che il rendiconto deve presentare prospetti e documenti. Nulla vieta di costruire questi prospetti nella modalità da lui proposta (entrate ed uscite, fondi e riserve e situazione patrimoniale) ma, nella norma non vedo alcun riferimento a "prospetti" bensì leggo la parola "contiene".

In base a questo termine (contiene), interpretazioni della norma ritengono che i dati del primo comma dell'art. 1.130 bis c.c. vadano/possano essere inseriti anche nei documenti che compongono il rendiconto indicati nel secondo comma. (registro contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicativa). Studi sul tema sostengono infatti che i documenti da presentare ai condomini siano solo quelli elencati nel secondo comma art 1.130 bis c.c. che devono contenere anche i dati richiesti dal primo comma. Ad esempio si sostiene che il dato delle entrate ed uscite possano essere benissimo rappresentate nel riepilogo finanziario.

In quanto alla situazione patrimoniale, volevo far notare che nella norma non è denominata (volutamente?) "Stato Patrimoniale" ma "la situazione" e non c'è alcun richiamo agli articoli 2.424 c.c.; probabilmente perché (non è dato saperlo) l'intenzione del legislatore era quella di imporre la rendicontazione di tali dati ma lasciando più libertà di esposizione.

Per quanto premesso sulla situazione patrimoniale ritengo sia corretto accettare che i dati richiesti nel primo periodo del 1.130 bis possano venire esposti in modalità più libera rispetto al canonico Stato Patrimoniale.

Seguiranno delle tabelle riassuntive utilizzate per rispondere in sintesi al quesito. Ho trovato qualche difficoltà, derivanti da una norma spoglia di dettagli, a definire in modo certo dal punto di vista empirico se una tipologia è oppure non è immediatamente verificabile. Quindi tale valutazione si basa soprattutto sulla sensibilità contabile del sottoscritto. Anche per questo motivo alcune valutazioni sono stati rilette, migliorandone l'esposizione, rispetto alla relazione consegnata ai ctp.

Partendo da questi presupposti, e valutato anche le osservazioni dei ctp di parte, il perito ha rilevato quanto segue:



Anno 2014

Si precisa che è stato l'anno di passaggio consegne tra il vecchio amministratore Trevisani ed il nuovo Clara

Nel fascicolo è presente la sola nota esplicativa. (allegato 17 parte attrice) Non ho rilevato un bilancio dettagliato per conto redatto da Clara

Nel fascicolo è presente un rendiconto redatto del geometra Trevisani e quindi non inerente (documento 9 parte convenuta).

Dall'analisi della nota esplicativa il perito rileva quanto segue:

Tipologia	Presenza	Verificabilità	Note
voci entrata e uscita	Presenti in modo sintetico	Non immediata	Nota 1
Situazione patrimoniale	Presente	Non immediata	Nota 2
Situazione fondi e riserve	Presente	immediata	Nota 3
Registro contabilità	Presente	Non immediata	Nota 4
Riepilogo finanziario	Non Presente		Nota 5
Nota esplicativa	Presente	immediata	Nota 6

Nota 1

Tali voci sono presenti nel secondo prospetto della nota esplicativa. Presenti in modo troppo sintetico rendendo impossibile l'immediata verificabilità. Non ho un riscontro di tali voci con il registro contabilità perché, oltre ad avere delle omissioni, il "registrone" non presenta i saldi di entrata ed uscita finali.

Da segnalare inoltre che interpretazioni della norma considerano che entrate ed uscite sono rappresentate nel registro contabilità in quanto parte integrante del rendiconto. Ovviamente non ci si può basare solo sul registro contabilità per l'immediata verifica.

Nota 2

Dati individuabili dal primo prospetto. Prospetto costruito male e di difficile comprensione e di non immediata verificabilità in quanto non separa crediti da debiti e non presenta nemmeno il dettaglio di essi.

Sono comunque presenti le voci di saldi bancari, i crediti (saldo gestione ordinaria, entrate in attesa di accredito) debiti (anticipi amministratore) e fondi (fondo cassa etc.). Non si può definire uno stato patrimoniale ma può essere accostato ad una situazione patrimoniale intesa come esposizione di voci patrimoniali.



Nota 3

Dati individuabili nel primo prospetto sotto la descrizione fondi cassa, occupazione suolo pubblico e sp.legali.

Nel fascicolo manca un dettaglio della sua composizione oppure il consuntivo su cui ricavare i dati e quindi non è immediatamente verificabile (ho rettificato rispetto a versione consegnata ai ctp).

Nota 4

Rimando al quesito n. 1. Ad ogni modo si precisa che non esiste nel fascicolo per il 2014 un registro contabilità ufficiale e ci si è basati pertanto sull'analisi del "registrone completo". La verificabilità non è immediata per i rilievi riportati al quesito 1 e così vale per gli anni successivi.

Nota 5

Non è presente un prospetto denominato riepilogo finanziario. Nella nota esplicativa è presente un prospetto (il primo schema del documento n.17 parte attrice) che richiama aspetti finanziari del condominio ma questo risulta poco chiaro o comunque non svolge la sua funzione che il perito ritiene sarebbe quella di esplicitare in modo chiaro ai condomini l'evoluzione delle risorse finanziarie del condominio durante l'anno.

Per questo motivo, nell'elaborato consegnato ai ctp, avevo segnalato la *presenza** con nota ma rendendomi che quella valutazione poteva generare confusione nel lettore ho modificato la tabella riassuntiva in "non presente" per esplicitare la valutazione comunque intesa in origine.

Nota 6

Contiene un riassunto della gestione, indica questioni pendenti (cause), menziona incarichi ad imprese (rapporti in corso).



Anno 2015

Per l'anno in corso è presente la nota esplicativa e un bilancio dettagliato per conto redatto per competenza e completo del riparto spese tra i singoli condomini (documento n. 21 e 25 parte convenuta).

Dall'analisi della nota esplicativa il perito rileva quanto segue:

Tipologia	Presenza	Verificabilità	
voci entrata e uscita	Presenti	Non immediata	Nota 1
Situazione patrimoniale	Presente	Immediata con rilievi	Nota 2
Situazione fondi e riserve	Presente	immediata	Nota 3
Registro contabilità	Presente	Non immediata	Nota 4
Riepilogo finanziario	Non presente		Nota 5
Nota esplicativa	Presente	immediata	Nota 6

Nota 1

Tali voci sono presenti nel terzo prospetto della nota esplicativa. Sono presenti in modo sintetico ma si possono verificare attraverso il consuntivo ("bilancio dettagliato per conto") e con i prospetti individuali allegati ad esso da cui si ha un riscontro nei totali. Secondo il ctu in realtà entrate ed uscite dovrebbero rappresentare entrate ed uscite finanziarie mentre sembra che l'amministratore abbia riportato entrate ed uscite per competenza (nel silenzio della norma potrebbe anche essere corretta un'esposizione per competenza).

Da segnalare nuovamente che interpretazioni della norma considerano che le entrate ed uscite sono rappresentate nel registro contabilità in quanto parte integrante del rendiconto. Ovviamente non ci si può basare solo sul registro contabilità per l'immediata verifica. Pertanto si rettifica la verificabilità, rispetto alla versione consegnata ai ctp, come non immediata.

Nota 2

Dati individuabili dal primo e dal secondo prospetto della nota esplicativa. Prospetto costruito male come nel 2014. Non separa crediti da debiti. A differenza del 2014 è stato aggiunto il dettaglio dei debiti mentre quello dei crediti è verificabile nel piano di riparto allegato al consuntivo.

Sono presenti le voci di saldi bancari, i crediti (saldo gestione ordinaria, entrate in attesa di accredito) debiti (anticipi amministratore) e fondi sono comunque presenti. Non si può definire uno stato patrimoniale ma può essere accostato ad una situazione patrimoniale intesa come esposizione di dati patrimoniali. Ho dato un giudizio di immediata verificabilità ma con i rilievi di cui sopra.



Nota 3

Dati individuabili nel secondo prospetto sotto la descrizione fondi riserva e fondo spese legali. Ho dato un giudizio di immediata verificabilità perché i dati di formazione sono facilmente individuabili nel consuntivo e quelli di partenza dalla nota esplicativa precedente.

Condivido con il ctp Granata il fatto che il fondo riserva sia classificato come straordinario e che se ci fosse un prospetto dedicato sarebbe molto più chiaro.

Nota 4

Rimando al quesito n. 1

Nota 5

Non è presente un prospetto denominato riepilogo finanziario. Nella nota esplicativa è presente un prospetto (il primo schema del documento n.25 parte convenuta) che richiama aspetti finanziari del condominio ma questo risulta poco chiaro o comunque non svolge la sua funzione che il perito ritiene sarebbe quella di esplicitare in modo chiaro ai condomini l'evoluzione delle risorse finanziarie del condominio durante l'anno. Per questo motivo, nell'elaborato consegnato ai ctp, avevo segnalato la *presenza** con nota ma rendendomi conto che quella valutazione poteva generare confusione nel lettore ho modificato la tabella riassuntiva in "non presente" per esplicitare la valutazione comunque intesa in origine.

Nota 6

Contiene un riassunto della gestione, indica questioni pendenti (cause), menziona incarichi ad imprese ed utenze (rapporti in corso).



Anno 2016

Per l'anno in corso è presente la nota esplicativa e un bilancio dettagliato per conto redatto per competenza e completo della ripartizione tra i singoli condomini (documenti n. 22,,24 26,27 parte convenuta)

Dall'analisi della nota esplicativa il perito rileva quanto segue:

Tipologia	Presenza	Verificabilità	Note	
voci entrata e uscita	Presenti	Non immediata	Nota 1	
Situazione patrimoniale	Presente	Immediata con rilievi	Nota 2	
Situazione fondi e riserve	Presente	immediata	Nota 3	
Registro contabilità	Presente	Non immediata	Nota 4	
Riepilogo finanziario	Non presente		Nota 5	
Nota esplicativa	Presente	immediata	Nota 6	

Nota 1

Tali voci non sono presenti in alcun prospetto della nota esplicativa. Si possono verificare attraverso il consuntivo (“bilancio dettagliato per conto”) e con i prospetti individuali allegati.

Nel consuntivo le voci di entrata e di uscita ci sono ma sono rappresentate per competenza (nel silenzio nella norma potrebbe anche essere corretto). Secondo il ctu in realtà entrate ed uscite dovrebbero rappresentare entrate ed uscite finanziarie.

Da segnalare nuovamente che interpretazioni della norma considerano che le entrate ed uscite sono rappresentate nel registro contabilità in quanto parte integrante del rendiconto. Ovviamente non ci si può basare solo sul registro contabilità per l'immediata verifica. Pertanto si rettifica, rispetto alla versione consegnata ai ctp, la verificabilità come non immediata.

Nota 2

Dall'analisi dei prospetti della nota sintetica si evince che l'amministratore ha grosse lacune in tema di contabilità di base. Non esiste un prospetto unico, non vengono separate attività da passività. I dati patrimoniali sono però individuabili nei vari prospetti inseriti nella nota esplicativa (e non solo nel prospetto “situazione patrimoniale”). Si possono rilevare il saldo bancario, i debiti e crediti (anche nel dettaglio) ed i fondi.

Non si può definire certamente definire nessuno dei prospetti uno stato patrimoniale ma il lettore può rilevare dati e farsi un'idea della situazione patrimoniale condominiale. Ho dato un giudizio di immediata verificabilità ma con i rilievi di cui sopra.



Nota 3

Dati individuabili nel primo prospetto sotto la descrizione fondi riserva e fondo spese legali. Ho dato un giudizio di immediata verificabilità perché i dati di formazione sono facilmente individuabili nel consuntivo (bilancio dettagliato per conto) e quelli di partenza dalla nota esplicativa precedente.

Nota 4

Rimando al quesito n. 1

Nota 5

Non è presente un prospetto denominato riepilogo finanziario. Nella nota esplicativa è presente un prospetto (il primo schema del documento n.26 parte convenuta) che richiama aspetti finanziari del condominio ma questo risulta poco chiaro o comunque non svolge la sua funzione che il perito ritiene sarebbe quella di esplicitare in modo chiaro ai condomini l'evoluzione delle risorse finanziarie del condominio durante l'anno. Per questo motivo, nell'elaborato consegnato ai ctp, avevo segnalato la *presenza** con nota ma rendendomi che quella valutazione poteva generare confusione nel lettore ho modificato la tabella riassuntiva in “non presente” per esplicitare la valutazione comunque intesa.

Nota 6

Contiene un riassunto della gestione, indica questioni pendenti, menziona su incarichi affidati (rapporti in corso).



Anno 2017

Per l'anno in corso è presente un bilancio dettagliato per conto completo della ripartizione tra i singoli condomini. Non è presente nel fascicolo la nota esplicativa.

Dall'analisi il perito rileva quanto segue:

Tipologia	Presenza	Verificabilità	Note
voci entrata e uscita	Presenti	Non immediata	Nota 1
Situazione patrimoniale	Non presente		
Situazione fondi e riserve	Non presente		
Registro contabilità	presente	Non immediata	Nota 2
Riepilogo finanziario	Non presente		
Nota esplicativa	Non presente		

Preciso che manca nel fascicolo la nota esplicativa pertanto non è possibile esprimere un giudizio completo.

Nota 1

Tali voci non sono presenti in alcun prospetto in quanto manca la nota esplicativa. Si possono verificare attraverso il consuntivo ("bilancio dettagliato per conto") e con i prospetti individuali allegati.

Nel consuntivo le voci di entrata e di uscita ci sono ma sono rappresentate per competenza (nel silenzio nella norma potrebbe anche essere corretto). Secondo il ctu in realtà entrate ed uscite dovrebbero rappresentare entrate ed uscite finanziarie.

Da segnalare nuovamente che interpretazioni della norma considerano che le entrate ed uscite sono rappresentate nel registro contabilità in quanto parte integrante del rendiconto. Ovviamente non ci si può basare sul registro contabilità per l'immediata verifica. Pertanto si rettifica la verificabilità come non immediata.

Nota 2

Si rimanda al quesito n.1 specificando che il registro nel fascicolo non è quello ufficiale ma un estratto dal sito condominiale.

Anno 2018

Per il 2018 alla data della perizia l'amministratore aveva l'obbligo di tenere solo il registro contabilità in quanto l'esercizio non è ancora definitivo. Il registro 2018 non è presente in fascicolo



QUESITO NUMERO 3

è stato tenuto il registro dell'anagrafe condominiale ex art 1130, n. 6, cc. e se è conforme alla normativa, precisando se sono state reperite le relative informazioni necessarie;

Il registro di anagrafe condominiale contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Il registro di anagrafe condominiale è presente nel fascicolo solo per l'anno 2016 (documento n.18 parte attrice): esso risulta completo delle generalità dei proprietari e degli usufruttuari, del codice fiscale, della residenza o domicilio; sono inoltre riportati i dati catastali delle unità abitative e commerciali.

Ho effettuato delle visure catastali (allegato numero 5) ed ho notato che nel foglio 5 mappale 171 sono presenti altre unità immobiliari non indicate nell'anagrafe condominiale: infatti non sono state indicate nel registro le autorimesse (c/6).

Non sono stati indicati eventuali conduttori ma non mi è stato possibile verificarne la presenza tramite un accesso all'agenzia entrate (e non può accedervi nemmeno l'amministratore). Dalla lettura del fascicolo si evince che comunque inquilini abitano nell'immobile.

L'amministratore ha comunque raccolto dei dati degli immobili tramite le autocertificazioni sottoscritte dai proprietari dove sono indicati anche i locatori (non posso essere certo che siano completi).

Non ho rilevato nel registro prodotto nel fascicolo dati relativi alle parti comuni e nemmeno relativi alle condizioni di sicurezza di quest'ultime.

Inoltre in seguito alle osservazioni del ctp Granata allego visura camerale della società Anmess srl (allegato 7) dove si evince che era in essere fino al 18/01/2017. In seguito ad operazione di scissione è nata la società fire srl.

Si allega inoltre foto del citofono (allegato 8) dell'immobile scattata dal sottoscritto durante il sopralluogo del 04/01/19.

Non ho rilevato il registro anagrafe per gli altri anni.

QUESITO NUMERO 4

è stato effettuato l'inventario dei beni comuni condominiali, immobili e mobili, e corrispondono a quelli condominiali;

Nel fascicolo il perito non rileva alcun inventario come richiesto dal quesito.

In data 04/01/19 è stato effettuato comunque un sopralluogo dall'esterno dell'immobile dove ho visionato il cortile, le autorimesse e la zona caldaia.

Il perito precisa che il legislatore (il codice civile) non menziona alcun obbligo di inventario di beni mobili ed immobili.



QUESITO NUMERO 5

Sono stati redatti i verbali di consegna documentale tra un amministratore e l'altro, ex art 1129, comma 3, cc. e se sono adeguati;

Nel fascicolo il perito **non rileva verbali di consegna** e precisa che l'art. 1129 comma 8 esplicita che il precedente amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione. Nulla dice in merito a verbali di consegna pertanto il perito ritiene, se pur consigliato, non obbligatorio questo adempimento. Preciso che ho preso visione dell'elenco documentazione trasmessa dall'amministratore Trevisani a Clara (allegato 37 parte convenuta) e pertanto è avvenuta una consegna parziale. Per quanto riguarda il passaggio di consegne da Clara a Clara srls essendo l'amministratore condominiale anche amministratore della società si può ritenere di fatto eseguito.

QUESITO NUMERO 6

è stato tenuto il registro di nomina e revoca degli amministratori ex art 1130, n. 7, cc. e se è conforme alla normativa;

Nel fascicolo non è presente il registro di nomina e revoca degli amministratori.



QUESITO NUMERO 7

Sono stati tenuti altri registri condominiali sotto il profilo amministrativo e gestionale

A seguito delle osservazioni ed ad ulteriori approfondimenti si è proceduto a modificare ed integrare la risposta a tale quesito.

Il codice civile dispone che l'amministratore deve:

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato.

Ho esaminato gli allegati dal 7 al 18 della parte convenuta (verbali assemblea). Ho esaminato anche l'allegato 7 della comparsa denominato "copertina faldone verbali assemblea" e si può riconoscere questo come un registro assemblee in cui si rilevano le indicazioni della data del tipo di assemblea e le mancate costituzioni (un formulario fax simile è riportato nell'allegato n. 9).

Nel registro nessuna nota è stata riportata ma il ctu non può conoscere se qualche condomino ha richiesto di riportare sul registro le brevi dichiarazioni come non è dato sapere se è adottato un registro regolamento condominiale da allegare (se ci fosse andrebbe allegato). Nulla vieta però di allegare al registro i verbali assemblee in luogo delle deliberazioni in quanto, per quanto si evince dalla norma, è libero nella sua forma.

Precisando a seguito delle osservazioni dal ct di parte attrice faccio presente che ho esaminato gli allegati di cui sopra e che ovviamente non posso essere certo che non vi possano essere altri verbali.

Con le sue osservazioni il ct di parte attrice mi ha fatto notare però che l'intestazione del registro è su carta intestata della sola Clara srl ma su cui sono annotati verbali assemblee antecedenti la data del suo incarico.

E' palese che Clara non ha tenuto il registro assemblee dal 2014 alla data dell'incarico alla società (27/06/16).

Per quanto riguarda Clara srl si può invece ritenere, sulla base di quanto esaminato dal fascicolo che comunque non contiene tutti i verbali annotati sul registro, che abbia tenuto correttamente il registro.

Altri registri non sono stati rinvenuti nel fascicolo.



Conclusioni

A seguito delle valutazioni di cui sopra si riportano delle sintetiche conclusioni:

Quesito numero 1

Nel periodo di riferimento del quesito si ritiene che il registro contabilità sia stato tenuto correttamente nel suo complesso. Con questa affermazione si intende che, **dal punto di vista sostanziale**, il sottoscritto non ha percepito nell'analisi dei registri una volontaria gestione "anomala" ma errori, anche gravi (omissioni), dal punto di vista contabile.

A titolo di esempio, il sottoscritto ritiene che l'amministratore non abbia rilevato nel registro 15.000 € (errore grave e di importo piuttosto rilevante) restituiti all'amministratore Trevisani nel 2015 non per celare l'operazione ma perché credo avesse ritenuto di non registrarli in quanto riferiti a spese di anni precedenti che probabilmente erano già state registrate in anni precedenti al 2014. In realtà l'errore è concettuale: nel registro contabilità vanno registrate entrate ed uscite indipendentemente dall'anno di competenza. E' compito poi dell'amministratore impostare la contabilità (integrazioni, rettifiche o collegamento di conti per anno tramite il software) per riuscire poi a predisporre il consuntivo secondo il metodo utilizzato (per cassa, competenza o misto).

E' doveroso comunque sottolineare la presenza in ogni anno di alcune irregolarità che si riassumono di seguito in ordine di gravità, a parere del sottoscritto, partendo dal più grave:

1) **omissioni:** per gli anni 2014, 2015 e 2017 non sono stati riportati nel registro contabilità movimenti in entrata ed uscita (talvolta di grossa entità); inoltre, per quanto riguarda le spese bancarie, non sempre viene rispettato l'ordine cronologico delle registrazioni e vengono riportate cumulativamente (dovrebbero essere analitiche); Si rilevano 2 bonifici verso amministratore di cui non trovo riconciliazione e giustificazione (anno 2015 57,33 anno 2017 216,12 €).

2) **scritture cumulative e tardive:** per tutti gli anni, in particolar modo per quanto riguarda le spese bancarie, non sempre viene rispettato l'ordine cronologico delle registrazioni e vengono riportate cumulativamente (dovrebbero essere analitiche);

3) **non rispetto della registrazione nei 30 giorni** per l'anno 2017 (scritture modificate);

4) **annotazione anticipata e mancato rispetto cronologia:** per tutti gli anni si segnala l'annotazione anticipata rispetto alla manifestazione finanziaria; sono da segnalare come irregolari le annotazioni delle entrate in anticipo rispetto all'entrata sul conto corrente (quasi tutte le entrate sono annotate un giorno prima). Il ctp rag. Granata nelle sue osservazioni lo considera come un errore di cronologia, in realtà la cronologia di registrazione è anche rispettata (è anticipata la data e per le entrate non è possibile).

Il perito ritiene che le irregolarità individuate nei registri siano non sostanziali come sopra inteso ma sono comunque irregolarità in quanto non rispettano quanto prescritto dalla normativa.



Quesito numero 2

Pur rimandando all'analisi sopra effettuata sintetizzo quanto segue:

Anno 2014: non immediata verificabilità anche da parte di un professionista, delle voci di entrata ed uscita, altri dati inerenti la situazione patrimoniale e del registro contabilità; assenza del riepilogo finanziario. La nota esplicativa ed la situazione fondi e riserve sono presenti ed immediatamente verificabili. Il registro di contabilità è segnalato come presente ma non è quello ufficiale bensì un estratto dal sito condominiale.

Anno 2015: non immediata verificabilità da parte di un professionista, delle voci di entrata ed uscita e del registro contabilità; gli altri dati inerenti la situazione patrimoniale hanno verificabilità immediata ma con rilievi; assenza del riepilogo finanziario. Gli altri adempimenti legati al rendiconto richiamati dall'art. 1.130 bis (tra i quali situazione fondi e riserve, nota esplicativa) si intendono eseguiti.

Anno 2016: non immediata verificabilità anche da parte di un professionista, delle voci di entrata ed uscita e del registro contabilità; gli altri dati inerenti la situazione patrimoniale hanno verificabilità immediata ma con rilievi; assenza del riepilogo finanziario (presenza nella nota esplicativa di un prospetto denominato "risorse finanziarie" ma non accostabile al riepilogo finanziario in quanto viene esposto in modo non chiaro e non funzionale). Gli altri adempimenti legati al rendiconto richiamati dall'art. 1.130 bis (situazione fondi e riserve, nota esplicativa) si intendono eseguiti.

Anno 2017: mancando nel fascicolo la nota esplicativa non mi è possibile esprimere un giudizio completo. Sono presenti con verificabilità non immediata le voci di entrata ed uscita ed il registro contabilità che come per il 2014 è segnalato come presente ma non è quello ufficiale bensì un estratto del sito condominiale.

Anno 2018: il termine per la predisposizione del rendiconto non sono ancora scaduti.

Viste le conclusioni di cui sopra si segnala in particolare **l'assenza del riepilogo finanziario** il quale uno dei tre prospetti obbligatori richiamati chiaramente dalla norma.

Quesito numero 3

Il registro di anagrafe condominiale è presente per l'anno 2016 ma si rileva la mancanza di alcuni dati obbligatori che ripropongo qui riassunti:

- le 8 autorimesse non sono annotate
- non sono annotati i dati delle parti comuni e di sicurezza
- non sono annotati gli inquilini

Non è dato sapere se tale registro è stato istituito anche per gli altri anni.



Quesito numero 4

Nel fascicolo il perito non rileva alcun inventario come richiesto dal quesito.

Il perito precisa che il legislatore non menziona alcun obbligo di inventario di beni mobili ed immobili.

Quesito numero 5

Non sono stati redatti i verbali di consegna ma si ritiene eseguita la consegna di parte della documentazione.

Si precisa che il legislatore (il codice civile) non menziona l'obbligo di alcun verbale di consegna. Come si evince dall'allegato 37 parte convenuta c'è stata un passaggio di consegne tra Trevisani e Manca il registro contabilità.

Per quanto riguarda il passaggio di consegne da Clara a Clara srls essendo l'amministratore condominiale anche amministratore della società si può ritenere eseguito.

Quesito numero 6

Nel fascicolo non è presente il registro di nomina e revoca degli amministratori.

Quesito numero 7

Si ritiene che l'amministratore Clara srls abbia tenuto correttamente il registro assemblee in quanto tale registro è libero nella sua forma.

Si ritiene invece che l'amministratore Clara non abbia tenuto il registro assemblee.

Altri registri non sono stati rinvenuti nel fascicolo.



allegati

allegato 1 confronto registro estratto conto anno 2014

allegato 2 confronto registro estratto conto anno 2015

allegato 3 confronto registro estratto conto anno 2016

allegato 4 confronto registro estratto conto anno 2017

allegato 5 estratto dati catastali

allegato 6 documento prelievo contanti

allegato 7 visura camerale

allegato 8 foto citofono

allegato 9 registro verbale assemblee fax simile

allegato 10 estratto scuola alta formazione Milano

allegato 11 convocazione ctp

allegato 12 estratto Anaci Varese

allegato 13 relazione inviata ai ctp

allegato 14 verbale operazioni peritali

allegato 15 osservazioni Caratozzolo

allegati 16 a-b-c-d osservazioni Granata

allegato 17 valutazione osservazioni Caratozzolo

allegato 18 valutazione osservazioni Granata

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti nella prossima udienza del 07-03-2019.

Brescia, li 14 Febbraio 2019

CTU

Ginelli Alessandro

