

ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

PROTOCOLLO D'INTESA SULLA REVISIONE CONTABILE IN CONDOMINIO

tra

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI (ANACI)
nella persona del presidente nazionale pro tempore Burrelli Ing. Francesco

e

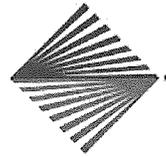
ISTITUTO NAZIONALE REVISORI LEGALI (INRL) nella persona del presidente nazionale pro tempore Monetta dr. Ciriaco

Premesso che:

- il ruolo degli Amministratori Condominiali ed Immobiliari professionisti ha assunto una funzione sociale, economica e giuridica di assoluta rilevanza, importante e delicato, sempre più gravoso di responsabilità, di adempimenti fiscali e amministrativi, al fine di garantire una sempre maggiore trasparenza nei confronti dei Condomini e dei fornitori di servizi e verso gli Enti Esterni, Fornitori, Uffici Finanziari, Banche, artigiani e imprese in genere;
- ANACI intende migliorare la preparazione e la competenza dei propri associati, oltre a fornire la possibilità di avere un supporto professionale terzo per la revisione dei conti in condominio;
- INRL ha al proprio interno Revisori Legali iscritti all'Albo presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) con comprovata specializzazione, formazione ed esperienza maturata nel campo della Certificazione della contabilità e dei rendiconti di Condominio.

CONSIDERATO, INOLTRE, QUANTO SEGUE.

- I. L'art. 1130 *bis* cod. civ. ha stabilito che: *L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.*
- II. Se il legislatore del 2012 avesse voluto istituire una nuova figura professionale, lo avrebbe esplicitato, dovendosi, altrimenti, riferirsi alla normativa già esistente



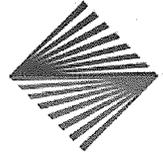
ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

costituita sia da quella sopra individuata per i revisori legali sia, per analogia con le disposizioni in tema di società, dalla prescrizione degli artt. 2477 e 2409 *bis* cod. civ.

- III. ANACI ritiene che sussistano molteplici motivazioni che portano a non condividere l'idea che la legge di Riforma del condominio del 2012 abbia istituito una speciale figura di revisore condominiale e che, al contrario, debbano essere valorizzati il ruolo e le funzioni del **Revisore Ufficiale Legale dei Conti** in ambito condominiale.
- IV. Per poter conservare e, a volte, migliorare le cose comuni ovvero provvedere al loro concreto utilizzo e godimento, è indispensabile stipulare contratti tra il condominio e i terzi ed è necessario prevedere quali e quante spese il condominio debba sostenere nell'arco dell'annualità di gestione con conseguente verifica che la spesa reale sia corrispondente a quanto preventivato e l'assemblea approvi conseguentemente il rendiconto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese nelle more sopraggiunte (Cass. civ., Sez. VI, 25 febbraio 2020, n. 5062).
- V. La giurisprudenza, *ante legem* 220/2012, ha sempre sostenuto che la contabilità del condominio non debba essere tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per il bilancio delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le quote di ripartizione (Cass. civ., Sez. II, 25 maggio 1984, n. 3231 e da ultimo Cass. civ., Sez. II, 14 febbraio 2017, n. 3892).
- VI. La tesi della agevole intelligibilità del rendiconto è stata traslata nell'art. 1130 *bis* cod. civ., disponendo, soprattutto, l'obbligo di provvedere alla redazione della nota esplicativa del rendiconto. Con la nuova disciplina, di cui alla legge 11 dicembre 2012 n. 220, il legislatore ha stabilito che l'amministratore debba predisporre e tenere, anche con modalità informatizzata, un registro di contabilità, richiamato dal n. 7 dell'art. 1130 del cod. civ., su cui devono essere annotati, entro trenta giorni, tutti i movimenti in entrata e in uscita effettuati dal condominio. Considerato che l'amministratore deve aprire un conto corrente intestato al condominio (cfr. art. 1129, comma VII, cod. civ.), deve sussistere un'uniformità tra il registro di contabilità e gli estratti conto del correlato istituto bancario o postale.
- VII. L'art. 1130 *bis* cod. civ. prevede che, contestualmente al rendiconto consuntivo, compresa la relativa ripartizione, l'amministratore debba fornire ai condomini una



ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI

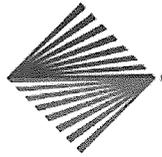


**ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI**

situazione dello stato patrimoniale, comprensiva dei fondi disponibili e delle eventuali riserve, per esempio, il fondo accantonato per il TFR del portiere o il residuo del fondo costituito per una manutenzione straordinaria. Il rendiconto è costituito anche dal registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, composto dalle entrate e dalle uscite del condominio, e di una sintetica nota esplicativa, che contenga le informazioni utili alla migliore comprensione di tutti gli altri documenti citati. Deve evidenziare, inoltre, le possibili passività al fine di accertarne le cause. Ne consegue che in base alla lettera del testo dell'articolo in esame, la trasmissione del rendiconto dettagliato, che deve essere corredato da una nota esplicativa, seppure sintetica, della gestione, è obbligatoria (Trib. Milano, Sez. XIII, 25 agosto 2019). Sulla base delle norme sopra sinteticamente riportate ed in considerazione che il rendiconto condominiale deve riportare la situazione patrimoniale, si conviene che la contabilità debba essere tenuta secondo il "principio di competenza" al fine di poter correttamente rispondere al suddetto dettato normativo.

VIII. L'amministratore deve, pertanto, preparare per i condomini un fascicolo di rendicontazione (Trib. Udine, Sez. I, 19 agosto 2019).

IX. I "bilanci" condominiali sia per il valore economico, considerevole già in condomini di modesta dimensione, sia per la complessità della corretta gestione contabile e per la loro redazione finale, possono necessitare di approfonditi chiarimenti che l'assemblea ora può delegare a un terzo imparziale per eliminare ogni dubbio e ogni perplessità. Si deve rilevare, però, che ciascun titolare di diritti reali o di diritti personali di godimento può verificare il rendiconto e i documenti giustificativi delle spese ivi riportati, nonché gli estratti conto bancari e l'assemblea può nominare un consiglio di condominio con il precipuo scopo di controllare, anche durante la gestione annuale, la contabilità predisposta dall'amministratore, per cui il revisore deve avere una competenza specifica e superiore, nonché particolarmente qualificata. In ogni caso, il revisore, che deve essere indipendente e imparziale per garantire la massima trasparenza dell'attività che deve svolgere, deve possedere quelle capacità tecniche necessarie per verificare con competenza la contabilità presentata dall'amministratore. Si deve, altresì, rilevare che, anche se il condominio sia definito, dalle prevalenti dottrina e giurisprudenza, un ente fornito di sola soggettività giuridica, necessita che il revisore, che deve verificarne la contabilità,



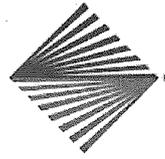
ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

come disposta dall'articolo in esame, debba essere un revisore dei conti di cui al d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, così come integrato dal D.lgs. 17 luglio 2016 n. 135. E, infatti, la professione di revisore legale dei conti era stata disciplinata dalla Direttiva UE 2014/56/UE. I revisori legali dei conti devono essere in possesso di una laurea almeno triennale, sostenere sia un esame di abilitazione, che prevede una prova su 19 materie, sia una formazione continua, per la quale è richiesto il conseguimento di 20 crediti annuali, nonché l'iscrizione nell'apposito Registro, senza dimenticare che sono soggetti ad un codice deontologico

- X. L'amministratore di condominio è un professionista per il combinato disposto dell'art. 71 *bis* disp. att. cod. civ. e del D. M. 13 agosto 2014 n. 140.
- XI. L'art. 1129 cod. civ. ha introdotto, tra i contratti tipici, la fattispecie del contratto di amministrazione condominiale.
- XII. Le nuove norme prevedono che l'amministratore deve avere un titolo di studio, frequentare un corso di formazione al termine del quale deve sostenere un esame e, successivamente, un corso di aggiornamento, sempre con esame finale.
- XIII. ANACI ha un proprio codice deontologico e di condotta, che le consente di essere iscritta al MISE.
- XIV. Ne consegue che il revisore debba essere un professionista esperto nella materia contabile. Ciò si deduce dal fatto che egli deve verificare, seppure non revisionare, la corrispondenza delle fatture e degli introiti del condominio con le scritture redatte dall'amministratore; verificare significa accertare la regolarità dei fatti, mentre revisionare vuol dire correggere gli errori. Nella fattispecie deve verificare la correttezza generale della contabilità, finalizzata alla individuazione della conformità del bilancio, rispetto al quadro normativo-finanziario di riferimento, comprensivo dell'accertamento della regolarità fiscale e previdenziale e della fondatezza documentale delle voci riportate nel rendiconto; si tratta di una attività che richiede al professionista una considerevole conoscenza dei processi contabili-amministrativi.
- XV. D'altronde, il revisore della contabilità deve redigere, da professionista esperto, un parere su una documentazione redatta da un altro professionista esperto, quale è l'amministratore, che deve predisporre una situazione patrimoniale del condominio,



ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

vale a dire il complesso dei valori attribuiti ai beni e alle utilità del condominio. Per controllare un professionista riconosciuto tale dalla legge, occorre un altro professionista, a sua volta riconosciuto dalla legge.

- XVI. La professione del revisore è riconosciuta da una specifica legge e non dalla legge 14 gennaio 2013, n. 4, considerato che questa, con il comma II dell'art. 1, esclude dalla sua applicazione le "attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile". Una attività che sia in contrasto con quella esercitata da un Ordine, non può, pertanto, appellarsi alla legge 4/2013. L'art. 2423 cod. civ., in tema di società, dispone che il bilancio deve essere costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.
- XVII. Come la giurisprudenza ha sempre affermato, la disciplina del condominio è analoga a quella degli enti collettivi, *ut supra* dedotto, e analogia significa rapporto di somiglianza fra due cose; la dicitura testuale dell'art. 1130 *bis* cod. civ e dell'art. 2423 cod. civ. è pressoché uguale. I precitati documenti si conformano a quella che è la situazione patrimoniale tipica delle società di capitali, ma il riferimento per analogia con i bilanci societari si verifica anche nell'ulteriore disposizione del primo comma dell'articolo in esame che prescrive che le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati dieci anni dalla data della registrazione indipendentemente, quindi, dal periodo di prescrizione di eventuali debiti e crediti e in particolare dai termini di prescrizione del recupero delle spese condominiali.
- XVIII. Si può concludere, pertanto, che il "revisore" indicato dal legislatore nell'art. 1130 *bis* cod. civ. non può che essere un revisore legale dei conti, tanto più che per la validità della delibera, che provvede alla sua nomina, necessita la maggioranza prevista dall'art 1136, Il comma, cod. civ., così come per la nomina di un legale del condominio, altro professionista, che debba rappresentarlo in un giudizio. Per queste motivazioni ANACI, non è favorevole al revisore condominiale che UNI ha riconosciuto una normativa seppur volontaria, in quanto riteniamo che la competenza e la conoscenza della contabilità del condominio non si acquisisca in 48 ore di corso dei revisori condominiali.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

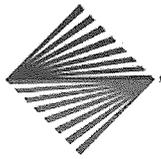
Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo.

Art. 2 - Oggetto del Protocollo.

- a) Gli associati ANACI potranno avvalersi, per l'attività di Revisione e certificazione della contabilità e del rendiconto di condominio, della collaborazione e consulenza degli associati di INRL presenti in tutto il territorio nazionale, i cui nominativi saranno comunicati in tutte le località dove esistono necessità di intervento.

A puro titolo esemplificativo e non esaustivo tale attività di Revisione consiste:

- i. nella verifica, nel corso dell'esercizio, della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili secondo i principi di revisione in vigore;
 - ii. nello svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probatori a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel Rendiconto di Condominio;
 - iii. nella redazione di una relazione che sarà rilasciata a corredo del bilancio del condominio e sarà redatta secondo quanto previsto dai principi di revisione in vigore;
 - iv. nella compilazione di carte di lavoro a supporto dell'attività di revisione oggetto di incarico;
 - v. nel costante scambio di informazioni fra il Revisore e l'Amministratore di condominio;
 - vi. nella stima dell'impegno complessivo, quantificabile in numero di ore, per la revisione del bilancio d'esercizio.
- b) ANACI e INRL effettueranno congiuntamente corsi di formazione con rilascio di crediti professionali formativi in materia di revisione condominiale (CFP).
- c) ANACI e INRL organizzeranno convegni e seminari con lo scopo di incrementare gli scambi culturali e la formazione interdisciplinare con rilascio di CFP.
- d) ANACI e INRL collaboreranno su specifici approfondimenti, per mezzo dei ripetitivi Centri studi nazionali e locali anche per studiare linee guida condivise.



ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

- e) ANACI e INRL collaboreranno per accreditare i propri associati negli eventi e convegni delle rispettive organizzazioni favorendo anche lo scambio di relatori.
- f) INRL si impegna ad operare per l'estensione dei contenuti del presente Protocollo all'intero Albo dei Revisori tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

Art. 3 – Contenuto dell'incarico professionale.

L'incarico di revisione potrà essere richiesto alternativamente:

- A) dall'Amministratore direttamente al Revisore nel caso in cui l'Amministratore stesso si trovi in contestazione con l'assemblea condominiale circa la regolare tenuta della contabilità e che l'Amministratore stesso intenda dimostrare a contrariis il proprio corretto comportamento;
- B) dall'assemblea condominiale qualora la stessa abbia interesse ed intenda servirsi dell'attestato di certificazione della contabilità e del bilancio per qualsiasi motivo amministrativo o giuridico nei confronti di chicchessia.

Nel caso A) che precede la revisione legale dei conti e del rendiconto di esercizio, normalmente, verte sulla verifica dell'esercizio corrente e sui due esercizi precedenti e ciò al fine di poter esprimere, da parte del Revisore legale, un giudizio completo e circostanziato. L'incarico potrà, altresì, essere richiesto per l'esercizio in corso e per i due esercizi futuri.

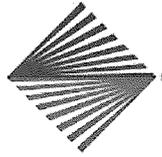
Nel caso B) che precede l'incarico dovrà essere rilasciato dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dalle norme in materia.

Art. 4 – Compenso.

Il compenso dei professionisti INRL sarà definito autonomamente tra le parti e sarà calcolato tenendo conto dell'ammontare delle entrate ed uscite del bilancio condominiale attraverso una griglia individuata concordemente tra ANACI e INRL che valuteranno concordemente la complessità della documentazione oggetto della revisione.

ANACI ed INRL non assumono alcuna valutazione o decisione in ordine alle spese ed ai compensi per l'attività svolta dai revisori i cui importi saranno autonomamente concordati tra le parti.

Art. 6 - Durata del Protocollo.



ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI



ISTITUTO NAZIONALE
REVISORI LEGALI

La presente convenzione avrà la durata di anni 3 (TRE) con decorrenza dalla data di sottoscrizione, e potrà essere espressamente rinnovata dalle parti entro il termine di mesi tre dalla sua scadenza.

Roma, li 3/9/2020

Burrelli ing. Francesco.

Monetta, dr. Ciriaco