

Il revisore dei conti condominiali

il "terzo incomodo" tra amministratore e condomini o una preziosa risorsa per la gestione del condominio?

di
Antonio Romano

La riforma del condominio non è stata certo una rivoluzione, ma, pur nel segno di una sostanziale continuità, ha portato diverse importanti novità: tutte sono state rilevate dai commentatori sin dal momento della pubblicazione della legge, ma la portata di molte di esse si sta verificando con la loro applicazione nella pratica.

Tra queste, l'introduzione della figura del revisore dei conti condominiale sta suscitando attenzione e un primo complesso dibattito. In effetti, una buona parte delle novità introdotte dalla riforma del condominio riguarda la figura dell'amministratore. In particolare, gli articoli 1129 e 1130 del Codice Civile sono stati ampiamente rivisti e insieme all'art 71 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile hanno di fatto rimodellato la figura di questo professionista.

L'art. 1130 bis del Codice Civile è stato invece introdotto ex novo ed è proprio con una riga di questa norma che il legislatore, senza darvi apparente evidenza, ha di fatto creato una nuova figura professionale.

Il Codice Civile attribuisce infatti all'assemblea la possibilità di determinarsi a nominare, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti che rappresentino almeno 500/1000, un revisore dei conti del condominio.

Il legislatore però non dettaglia come questa attività si svolga, né accenna ai requisiti del revisore. Non vi sono nemmeno richiami ad una eventuale successiva norma che fornisca un chiarimento al riguardo, come è accaduto, ad esempio, con il Decreto ministeriale sulla formazione professionale degli amministratori di condominio e sul loro aggiornamento.

Se da un lato può essere considerata anche positivamente la possibilità che la revisione dei conti sia effettuata da un soggetto che non ha maturato una specifica professionalità - si pensi ad esempio alla circostanza in cui il soggetto incaricato sia uno tra i condomini che ha maturato grandi competenze al riguardo "sul campo" - viene da chiedersi come sia possibile che a valutare quella che è giustamente ritenuta una delle attività centrali nella gestione del condominio, ossia l'elaborazione del rendiconto, possa essere un soggetto che potrebbe non avere né una particolare competenza né una specifica esperienza.

Come affrontare quindi questa complessa questione. Una prima considerazione va fatta nel senso di precisare che l'attività di revisione in questo contesto non ha nulla a che fare con la perizia contabile ovvero l'attività del perito che risponde ad un quesito posto dal Giudice nell'ambito di un procedimento giudiziario che coinvolge l'amministratore nella scomoda posizione di chi vede la propria attività oggetto di specifiche contestazioni in sede civile o penale. Il revisore dei conti condominiale potenzialmente, invece, collabora con l'amministratore, conferma la corretta redazione del bilancio e la sua attività può ridurre anche significativamente il contenzioso condominiale che molte volte nasce da un clima di sfiducia dovuto alla difficoltà per l'amministratore, che pure si sta comportando correttamente, di spiegare ai propri condomini aspetti contabili obiettivamente di non sempre facile comprensione. In questi contesti, la possibilità per l'amministratore di giovare della revisione favorevole svolta da un soggetto terzo può risolvere molte incomprensioni.

Quanto sopra a maggior ragione nei casi in cui l'amministratore sia un professionista di area non contabile: il sostegno di un esperto, in questo caso, diventa ancora più determinante nel rapporto con i propri condomini.

Il revisore del resto è una figura che si trova in vari ambiti e in varie organizzazioni anche sotto il nome di "auditor" o talvolta di "probiviro".

Nulla di strano quindi che un tale soggetto "affianchi" l'amministratore, come accade per il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza nei cantieri, il "terzo responsabile" per la gestione dell'impianto termico e così via.

L'amministratore corretto non dovrebbe quindi temere il "giudizio" di un estraneo, ma collaborare nell'interesse della corretta gestione della comunità condominiale che gli manifesta fiducia.

Detto questo, però, si aprono due questioni rilevanti. Innanzitutto: chi esattamente può svolgere questa attività?

Alcuni sostengono che, ai sensi del D. Lgs. 39/2010, che attua la Direttiva 2006/43/CE, il revisore dei conti condominiale non può essere altri che il revisore legale iscritto all'apposito registro previsto da tale norma, considerato peraltro il disposto dell'art 2409 Cod Civ che attribuisce a tale figura la revisione legale dei conti nelle società.

La Direttiva in questione però si riferisce ai bilanci per cui la legge dispone il controllo (SpA di cui all'art 2409 bis Cod Civ), Banche, Società finanziarie e Assicurazioni. Il testo dell'art 1130 bis Cod Civ, d'altra parte, non dispone al riguardo e l'applicazione della normativa societaria al condominio non è né possibile né corretta.

Si può affermare, tuttavia, almeno l'annullabilità delle delibere che dispongano la nomina di un soggetto in conflitto di interessi con

l'amministratore, alla stregua di quanto accadeva quando l'amministratore, prima della riforma del condominio, poteva ricevere deleghe dai condomini e le avesse spese votando a favore della propria nomina o approvando il "suo" rendiconto.

Sarebbe peraltro quanto mai opportuno che non venisse incaricato un revisore che oltre al necessario requisito di indipendenza dall'amministratore, ma anche dagli stessi condomini, non abbia requisiti di competenza e di deontologia, se non altro perchè una tale revisione sarebbe di fatto inutile e fuorviante.

Ma si pone anche un altro problema: se la legge non dettaglia le modalità con cui il bilancio condominiale deve essere redatto, su quali basi il revisore svolge la propria attività?

La legge infatti attualmente, con la riforma del condominio, ha dettagliato qualche indicazione sul bilancio condominiale, ma si tratta di precisazioni essenzialmente rivolte a dare all'assemblea e ai condomini elementi di trasparenza per un controllo dell'attività gestionale dell'amministratore e per una migliore comprensione della situazione economica del condominio, più che riferimenti precisi per la corretta impostazione della contabilità.

Questa circostanza rende la revisione un processo che richiede grande capacità, perchè i bilanci potrebbero essere redatti in maniera molto diversa e non si prestano ad un controllo solo formale che, anche in questo caso, può essere inutile e fuorviante. Per questo l'impegno di alcune associazioni, che stanno lavorando perchè l'UNI, l'ente di unificazione nazionale, definisca, come prevede la L 4/2013 sulle professioni non regolamentate da ordini, conoscenze, abilità e competenze di questa figura professionale e ne renda possibile la certificazione e nel frattempo lavorano per la sua formazione specifica appare importante ed opportuno.

Nel frattempo, occorre che i condomini facciano attenzione a utilizzare gli strumenti di controllo messi a disposizione dalla riforma del condominio con ragionevolezza, senza ricercare il risparmio ad ogni costo, ma valutando se il servizio di consulenza che hanno scelto sia effettivamente in grado di svolgere la funzione per cui è stato pensato, nel loro interesse, dal legislatore.