

# **IL REVISORE CONTABILE CONDOMINIALE**

## **INTRODUZIONE DEL REVISORE CONDOMINIALE**

La figura del revisore contabile condominiale è recente, ed è stata introdotta con la Norma Uni 11777.

Il 12 marzo 2020 è entrata in vigore la norma UNI 11777 rubricata "Attività professionali non regolamentate - Revisore condominiale - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

La norma definisce i requisiti riguardanti l'attività professionale del revisore condominiale, ossia del professionista che svolge l'attività di revisione condominiale in virtù del mandato ricevuto dall'assemblea condominiale.

Questi requisiti sono definiti, in termini di abilità e competenza, in conformità al Quadro europeo delle qualifiche **(1)**.

## **COMPITI DEL REVISORE CONDOMINIALE**

La figura del revisore contabile condominiale è stata introdotta dall'articolo 1130 bis cod. civ.:

«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.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti

giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo» **(2)** .

([www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici](http://www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici))

Da quello che si evince, il revisore contabile condominiale non deve possedere particolari titoli per esercitare; infatti, nel caso in cui una professione non sia specificatamente regolamentata, può essere liberamente esercitata.

Tuttavia, è opportuno che tale ruolo venga ricoperto da un professionista abilitato (revisore legale) affinché ci sia garanzia di competenza e, soprattutto, valenza legale nel caso in cui la relazione di revisione sia utilizzata come perizia di parte in un giudizio civile.

### **L'attività del revisore, dunque, si sostanzia in:**

- Raffronto documentale tra entrate/uscite;
- Raffronto documentale tra rendiconto consuntivo e fatture di pagamento;
- Verifica delle fatture con ritenuta d'acconto;
- Controllo sul modello dichiarativo 770.

In pratica, la nuova figura del revisore condominiale potrebbe dare un volto nuovo all'amministrazione dei condomini.

### **NOTE**

**(1)** Il Quadro Europeo delle Qualifiche o EQF è un sistema che permette di confrontare le qualifiche professionali dei cittadini dei paesi europei.

(2) [www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici](http://www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici).

## **PER APPROFONDIRE**

[www.quotidianodelcondominio.it/fiscalista-condominiale/revisore-contabile-condominiale-principi-funzioni/](http://www.quotidianodelcondominio.it/fiscalista-condominiale/revisore-contabile-condominiale-principi-funzioni/)