

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

www.millesimo.com

BOZZA DEL 11 GIUGNO 2013

Premessa.

La riforma del condominio, Legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013, prevede numerose novità, relativamente alla gestione condominiale. Per quanto riguarda Millesimo, le novità attinenti sono quelle riguardanti:

- l'anagrafe condominiale
- il registro di nomina e revoca degli amministratori
- i registri per la tenuta della contabilità
- le maggioranze per l'approvazione delle delibere

Vedremo nel seguito come la riforma abbia influito sul software e quali modifiche ed integrazioni si siano rese necessarie per l'adeguamento del programma alla riforma stessa.

Riportiamo alcuni degli articoli più importanti.

Il testo dell'art. 1130 bis c.c.

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'anagrafe condominiale.

La Legge prevede la tenuta di un'anagrafe condominiale, con l'indicazione di tutte le persone con diritti reali sul condominio ed il titolo a cui detti diritti si riferiscono, integrati dai dati catastali delle unità immobiliari interessate. Questi dati sono tutti presenti in Millesimo e sono stati semplicemente integrati con l'indicazione di alcune tipologie, non precedentemente distinte. Viene prevista inoltre la tenuta della documentazione relativa alla sicurezza, già fattibile con la gestione dei Fascicoli di stampa.

Tenuta della contabilità.

Le modalità di tenuta della contabilità di Millesimo sono già adeguate a quanto previsto dalla riforma, che, contrariamente a quanto alcuni ritengono, non obbliga all'adozione della partita doppia. Le uniche integrazioni necessarie sono relative alla stampa di alcuni registri, i cui dati sono comunque già disponibili in Millesimo.

La riforma prevede che la contabilità debba obbligatoriamente prevedere la corretta e tempestiva tenuta dei seguenti documenti:

- registro di contabilità
- riepilogo finanziario:
 - Conto Economico
 - Flussi di Cassa
 - Stato Patrimoniale
 - Riepilogo Liquidità
- nota sintetica esplicativa della gestione

Tutte queste stampe si trovano sia nel menù "Stampe->Riforma" che nel menù "Stampe->Consuntivo". Le stampe di dettaglio del riepilogo finanziario non sono specificamente richieste dal testo della riforma ma sono comunque quelle ritenute opportune per ottemperare alla Legge.

Registro di contabilità.

Questo registro è essenzialmente riconducibile alla stampa dei Movimenti del Consuntivo, integrata dalle registrazioni di conto corrente/cassa. Millesimo aveva già entrambe le stampe e se ne è aggiunta una specifica, per unirne i dati, così da avere un effettivo registro di contabilità, il più possibile chiaro e completo.

Riepilogo finanziario.

Il riepilogo finanziario, in Millesimo, consta della stampa dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, dei Flussi di Cassa e del Riepilogo Liquidità. La gestione del Conto Economico e dei Flussi di Cassa sono due novità introdotte nella release 9.825 mentre lo Stato Patrimoniale era già disponibile. Il Riepilogo Liquidità è una sintesi delle stampe del Conto Corrente e Cassa.

Tutte queste stampe sono riferite all'Esercizio e non alla singola Gestione perché la riforma del condominio parla sempre in termini di "Esercizio" e non cita le "Gestioni" ordinarie o straordinarie. Alcune di esse non avrebbero comunque senso, se fatte per Gestione.

Conto Economico.

Il Conto Economico, in Millesimo, viene gestito attraverso una maschera nella quale è possibile raggruppare i Capitoli dell'Esercizio, per creare le Voci di Conto Economico. Di fatto, si tratta di una sintesi del Bilancio che però coinvolge tutte le Gestioni dell'Esercizio, sia ordinarie che straordinarie. Alle Gestioni è stata aggiunta l'opzione per eventualmente escluderle dal Conto Economico (ad esempio, per Gestioni di prova o simulazioni).

Flussi di Cassa.

I flussi di cassa vengono stampati come sommatoria delle entrate/uscite, raggruppate in base alle "Causali di Cassa e c/c". Sarà così possibile stampare queste informazioni anche per condomini non configurati per l'adeguamento alla riforma, sebbene la stampa esca piuttosto sintetica, se si sono usate solo le causali entrata/uscita/versamento. Da Millesimo 9 in poi, sarà opportuno creare ed utilizzare causali più dettagliate e descrittive, così da ottenere una stampa dei Flussi di Cassa anch'essa più dettagliata e completa.

Stato Patrimoniale.

Lo Stato Patrimoniale veniva gestito da Millesimo anche prima della riforma del Condominio ed è perciò rimasto invariato. Si è reso necessario modificarlo, in modo che venga gestito per Esercizio e non per Gestione.

Riepilogo Liquidità.

Questa stampa riporta i totali entrate/uscite ed i saldi dei vari conti correnti e della cassa (quest'ultima dovrebbe scomparire, dopo la riforma, visto che è obbligatorio che tutte le somme transitino sul conto corrente del condominio). Siccome alcuni conti possono essere usati per simulazioni, è possibile escluderli dalla stampa del riepilogo.

La stampa comprende solo le registrazioni con data all'interno dell'Esercizio. Il saldo iniziale viene ricostruito da Millesimo sommando tutte le registrazioni precedenti l'inizio Esercizio.

Nota sintetica esplicativa.

La nota sintetica è un documento descrittivo che deve essere redatto dall'amministratore. Una bozza verrà aggiunta alla gestione Documenti di Millesimo. La riforma del condominio non dice molto, relativamente a questo documento, salvo che debba tenere conto " *anche dei rapporti in corso e delle*

questioni pendenti”.