

# L'attività del Revisore

**SOMMARIO: 1. Inquadramento; 2. I requisiti; 3. Cosa può fare il revisore; 4. Cosa non può fare il revisore; 5. Potere di nomina dell'assemblea; 6. Limiti temporali; 7. Il compenso del revisore.**

## 1. Inquadramento

La legge n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013, ha attribuito all'assemblea dei condomini la facoltà di nominare "**un revisore condominiale che verifichi la contabilità del condominio**", anche per più annualità specificamente indicate.

La nuova figura è prevista dall'**art. 1130-bis c.c.**, introdotto dalla legge di riforma per disciplinare in maniera specifica e chiara la contabilità condominiale colmando una lacuna legislativa in materia. Lo scopo perseguito è quello di **tutelare i condomini**, attribuendo loro maggiore coinvolgimento nella verifica dei conti condominiali.

Si tratta di una novità assoluta, nonostante anche prima della riforma non vi fossero ostacoli alla nomina di un revisore. Altro elemento importante da considerare è che il legislatore non ha imposto alcuna condizione alla facoltà dell'assemblea di nominare un revisore. La nomina non deve necessariamente presupporre il dubbio di qualche irregolarità contabile; la motivazione può essere di qualsiasi natura, anche una semplice verifica<sup>1</sup>. È chiaro che dai motivi che sono alla base della revisione dipenderà anche l'ampiezza e l'oggetto della stessa.

Occorre dire che il legislatore si è limitato a prevedere la nuova figura del revisore condominiale senza tuttavia chiarire chi possa svolgere l'incarico e quali requisiti debba possedere<sup>2</sup>. In attesa di un auspicabile intervento legislativo o regolamentare che definisca meglio la figura in esame, **quella del revisore condominiale rimane, ad oggi, un'attività non regolamentata**, con tutti i dubbi interpretativi che ne conseguono.

Il legislatore ha inteso uniformare le modalità di redazione della documentazione contabile (indicando gli elementi imprescindibili del rendiconto) e, contemporaneamente, con la figura del revisore condominiale, fornire ai condomini un preciso **strumento di valutazione dell'operato dell'amministratore**, rafforzato altresì dalla possibilità, prevista dallo stesso art. 1130-bis, di nominare un consiglio di condominio negli edifici con almeno 12 unità, con funzioni di controllo)<sup>3</sup>.

## 2. Requisiti

In assenza di specifiche disposizioni, chiunque può svolgere il ruolo di revisore condominiale: gli unici requisiti richiesti sono quelli generali della maggiore età e della capacità giuridica, mentre la complessità dell'incarico esigerebbe invece di affidarsi sempre ad un professionista in possesso delle necessarie competenze, anche in considerazione della nuova disciplina del rendiconto condominiale introdotta proprio dal legislatore della riforma. Da questa angolazione prospettica, le figure più adatte ad assumere l'incarico di verificare i bilanci condominiale sembrano essere **l'amministratore di condominio professionista**, il **commercialista**, il **revisore legale o esperto di contabilità**, i professionisti iscritti all'albo dei **periti ed esperti** o all'albo dei **consulenti tecnici** d'ufficio dei tribunali o anche **l'avvocato** con specifiche competenze. Il pericolo di affidare una revisione condominiale ad un soggetto privo di adeguata preparazione è quello di ottenere un verifica contabile errata, a sua volta oggetto di contestazioni e fonte di ulteriore confusione.

### 3. Cosa può fare il revisore

L'art. 1130-bis c.c. dispone che "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". L'utilizzo del verbo "verificare" offre un preciso parametro di quelle che sono le funzioni del revisore e le finalità della consulenza. **Il revisore deve essenzialmente verificare la contabilità** (non necessariamente rifarla ex novo). Tale verifica potrà avere limiti diversi a seconda della condizione in cui il revisore si troverà di volta in volta ad operare. Ad esempio, se si tratta di verificare contabilità già presentate in assemblea e da questa approvate, il revisore dovrà limitarsi ad una analisi di **fondatezza e congruità**, senza entrare nel merito delle scelte adottate, ad esempio, in ordine ai criteri di ripartizione delle spese, anche se errati. Se, invece, la verifica riguarda annualità prive di bilancio, perché mai presentato o mai approvato, allora la verifica del revisore potrà spingersi anche all'accertamento in termini di legittimità, verificando la correttezza dei criteri di ripartizione delle spese, anche alla luce del regolamento e delle tabelle millesimali.

### 4. Cosa non può fare il revisore

In linea di principio, il revisore condominiale non può essere nominato con lo scopo di rimettere in discussione i criteri di ripartizione (anche se sbagliati) adottati nei bilanci consuntivi già approvati dall'assemblea. Infatti, eventuali vizi nell'attribuzione dei criteri di ripartizione delle quote condominiali devono essere contestati davanti al giudice impugnando le relative deliberazioni davanti al giudice entro il termine perentorio di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. Decorso tale termine, la deliberazione non è più impugnabile. La contestazione dei criteri di ripartizione a distanza di tempo, mediante la nomina di un revisore, costituirebbe un strumento per eludere, di fatto, il termine perentorio stabilito dal citato art. 1137 c.c. In definitiva, la sfera operativa del revisore può presentarsi più o meno ampia a seconda che la stessa sia tesa a:

- a) predisporre un rendiconto consultivo nell'ipotesi in cui il medesimo non sia stato ancora formato (ad esempio, nel caso in cui l'amministratore uscente non lo abbia redatto);
- b) verificare la contabilità nell'ipotesi di un rendiconto redatto ma non approvato (si pensi al caso dell'amministratore che lo abbia redatto e poi sia stato revocato prima di sottoporlo all'assemblea per l'approvazione);
- c) verificare la contabilità nell'ipotesi di un rendiconto redatto e approvato, dal quale, solo successivamente alla scadenza del termine di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., emergano criticità nella gestione del patrimonio comune (ad esempio, ammanchi di cassa, inserimento di poste contabili non preventivate, spese urgenti non ratificate, asserite anticipazioni da parte dell'amministratore, ecc.).

Nelle prime due ipotesi, l'attività del revisore è volta a consentire al condominio di munirsi del rendiconto da esaminare e, eventualmente, approvare, per la corretta prosecuzione della gestione contabile. In questa prospettiva, il revisore, oltre alle verifiche contabili secondo criteri di congruità e fondatezza, dovrà necessariamente entrare nel merito della questione, adottando i corretti criteri di ripartizione e, eventualmente, eliminando vizi e/o errori compiuti in passato (valutazione di legittimità).

Più complessa la terza ipotesi, in cui la **revisione ha ad oggetto bilanci già approvati e non contestati nei termini di legge**, per cui il revisore dovrebbe **limitarsi a verificare la congruità e la fondatezza dei conti** senza entrare nel merito delle modalità seguite e senza rimettere in discussione i criteri di ripartizione

adottati che, seppur errati, non sono stati contestati nel termine perentorio di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

In questi casi l'attività del revisore non può che essere tesa ad ottenere il **risarcimento del danno** arrecato dall'amministratore al condominio attraverso un operato non conforme alla legge. In tal caso, a nulla rileverà il fatto che la delibera di approvazione del rendiconto consultivo non sia stata impugnata entro i termini di legge. Difatti, il legislatore, stabilendo che il revisore possa verificare la contabilità afferente ad annualità specificamente identificate - dunque, anche risalenti nel tempo - sembrerebbe aver implicitamente sancito, limitatamente all'argomento in esame, l'abrogazione del divieto di impugnare le delibere di approvazione del rendiconto consultivo oltre il detto termine perentorio di 30 giorni

Diverso il discorso qualora la revisione venga disposta non dall'assemblea, ma dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una **consulenza tecnica d'ufficio**. In tal caso, il consulente/revisore dovrà porre in essere tutte le attività necessarie per dare riscontro ai quesiti formulati dal giudice.

## 5. Potere di nomina dell'assemblea

L'assemblea può disporre la verifica dei conti condominiali e nominare un revisore **in qualsiasi momento**, anche con riferimento a più esercizi finanziari.

Come si accennava all'inizio, il legislatore non ha imposto alcuna condizione alla facoltà di nominare, per cui la scelta di deliberare la revisione non deve necessariamente presupporre il dubbio di qualche irregolarità contabile. La motivazione può essere di qualsiasi natura, anche una semplice verifica, non dovendo essere indicate motivazioni e/o giustificazioni specifiche.

Alcune delle ipotesi in cui può risultare particolarmente utile procedere alla revisione contabile possono essere le seguenti:

- a. nel caso di nomina del nuovo amministratore senza l'approvazione del bilancio consultivo per la gestione uscente, perché mai presentato o non approvato: in questo caso la nomina del revisore è necessaria perché si possa redigere la contabilità sull'esercizio finanziario precedente affinché non solo si conoscano le posizioni contabili dei singoli condomini e del condominio in generale, ma anche per consentire all'amministratore entrante un adeguato allineamento contabile.
- b. nel caso di errori o incongruità anche con riferimento a bilanci già approvati.
- c. nel caso di necessità di procedere ad una verifica contabile allo scopo di accertare eventuali ammanchi dovuti ad appropriazioni indebite da parte dell'amministratore, infondatezze o incongruità.

## 6. Limiti temporali

Nel momento in cui l'assemblea delibera di sottoporre a revisione la rendicontazione condominiale, viene imposto da parte del legislatore l'obbligo di specificare le annualità oggetto di controllo. Da un punto di vista puramente formale è abbastanza semplice definire l'arco temporale che dovrà essere revisionato. I problemi si pongono da un punto di vista pratico, atteso che è piuttosto frequente riscontrare irregolarità che vanno oltre l'annualità oggetto di indagine e che, per poter essere comprese, richiedono di procedere ben oltre i limiti temporali indicati in delibera. In tali ipotesi, occorre convocare una nuova assemblea per ridefinire il periodo di indagine oppure procedere ugualmente alla rendicontazione e, ancora, se possibile pattuire una maggiorazione del compenso qualora si rende necessaria la verifica di altre annualità.

## 7. Il compenso del revisore

Un aspetto importante riguarda la determinazione e ripartizione del compenso spettante al revisore per l'espletamento dell'incarico. Su punto, il nuovo **art. 1130-bis** dispone espressamente che *"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**".* Di regola, quindi, le spese per pagare la fattura del professionista vanno ripartite tra tutti i condomini, compresi coloro che hanno votato contro la nomina del revisore.