

IL NOSTRO ASSOCIATO AMMINISTRATORE RISPONDE IN BASE ALLA PROPRIA ESPERIENZA,

RIGUARDO AL RECUPERO DELLE SPESE CONDOMINIALI:

Riguardo alla riscossione delle spese “approvate in consuntivo” è palese che si possa intervenire legalmente in caso di insoluto.

Però, secondo la mie esperienze, per quanto riguarda le rate in acconto, che saranno emesse sulla base del “preventivo spese” approvato (noi utilizziamo la dicitura “previsione di spesa”), è fondamentale scrivere a verbale al punto dedicato, ossia il “classico 3° punto” (quello relativo all’approvazione “preventivo spese gestione esercizio.....”) all’atto di approvazione assembleare, che “...si approva la metodologia di ripartizione delle spese adottate in sede di consuntivo...” (se alla convocazione di assemblea è allegata solo la bozza di previsione senza riparto perché ancora da analizzare in sede assembleare) oppure “...e relativa ripartizione” ... (se invece allegato alla convocazione di assemblea c’è già un riparto che verrà poi confermato in sede assembleare).

Secondo noi, in linea generale, è meglio indicare sempre “si approva la previsione di spesa... E RELATIVA RIPARTIZIONE”..., perché così, nel caso occorresse, ci si potrà rivalere anche sulle rate in acconto in previsione e non solo sul conguaglio compensativo di fine esercizio precedente approvato. Faccio un esempio:

Sviluppo 3° punto a.d.g.

Viene approvata all’unanimità una previsione di spesa per la gestione 01.V.2013 - 30.IV.2014 complessivamente pari ad €38000, da ripartire in cinque rate omogenee scadenti il 30.06.2013; 15.09.2013; 15.11.2013; 15.01.2014 e 15.03.2014.

All’unanimità si approva anche la metodologia di ripartizione delle spese adottate in sede di consuntivo.

In questo caso si potrà fare ingiunzione anche sulle rate a previsione e non solo sul conguaglio.

Ringraziamo il nostro Associato Amministratore per i suggerimenti utili a nome di tutti gli Associati ANAPIC.