



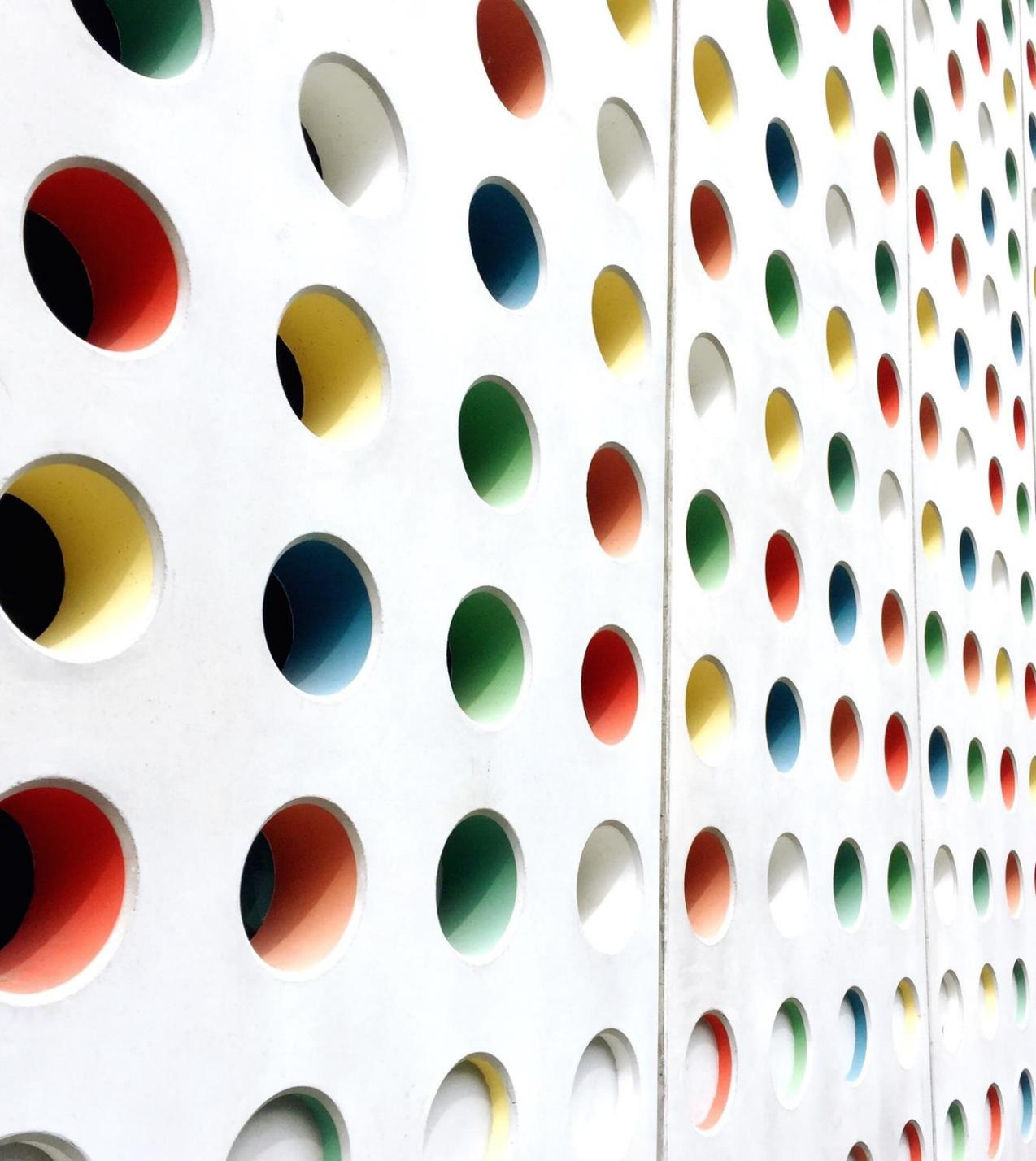
Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Guida alla lettura del bilancio condominiale.

LIBERA ACCADEMIA

PIEVE EMANUELE

03/11/2022



Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Guida alla lettura del bilancio condominiale.

PRESENTAZIONE SCARICABILE DA WEB:
[HTTPS://WWW.STUDIOAQUA.EU/FORMAZIONE-CONDÒMINI](https://www.studioaqua.eu/formazione-condomini)





Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Obiettivo:



FORNIRE ELEMENTI PER
CONSENTIRE UNA
PARTECIPAZIONE
ATTIVA E COSTRUTTIVA
ALLE RIUNIONI DI
BILANCIO.

Concetti di base:



TRASPARENZA E
BUON SENSO.

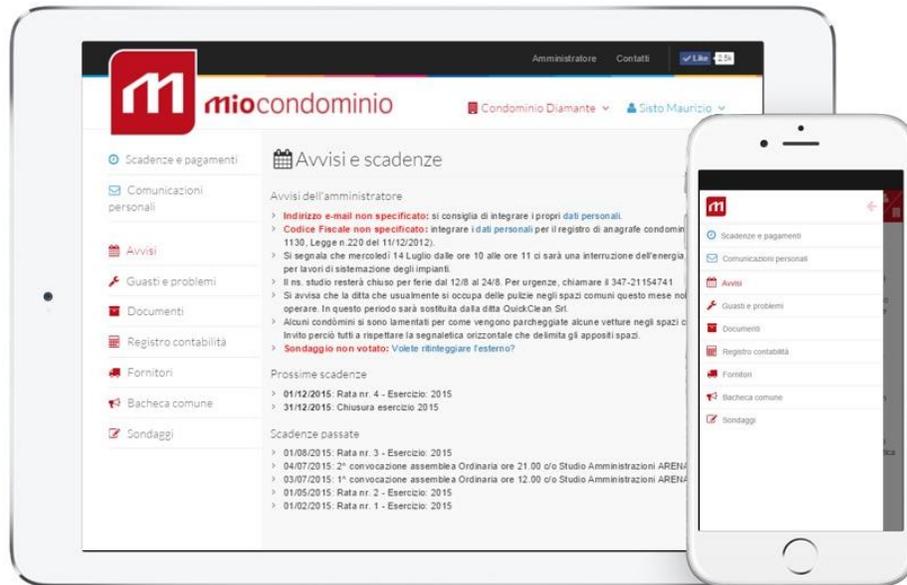


E' difficile prendere decisioni costruttive in assemblea se non si è **precedentemente informati in modo chiaro**, oltre che corretto, sui dati di bilancio e sullo stato patrimoniale del Condominio.

Due buone pratiche:



TRASPARENZA E
BUON SENSO.



Sito web del Condominio.

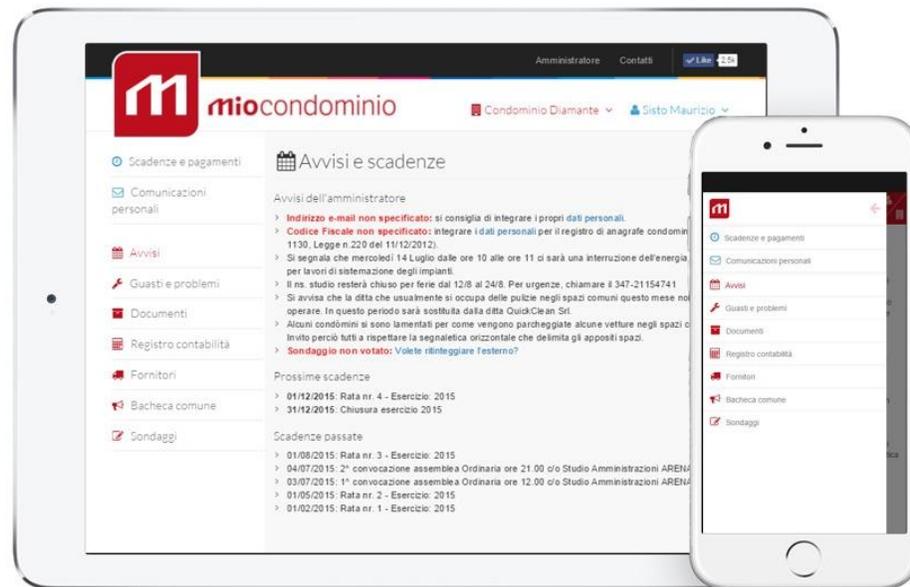


Rendicontazione grafica comparativa.

IL SITO WEB DEL CONDOMINIO.



TRASPARENZA E
BUON SENSO.



Il sito web del Condominio permette, tramite Computer o SmartPhone, di conoscere in tempo reale:

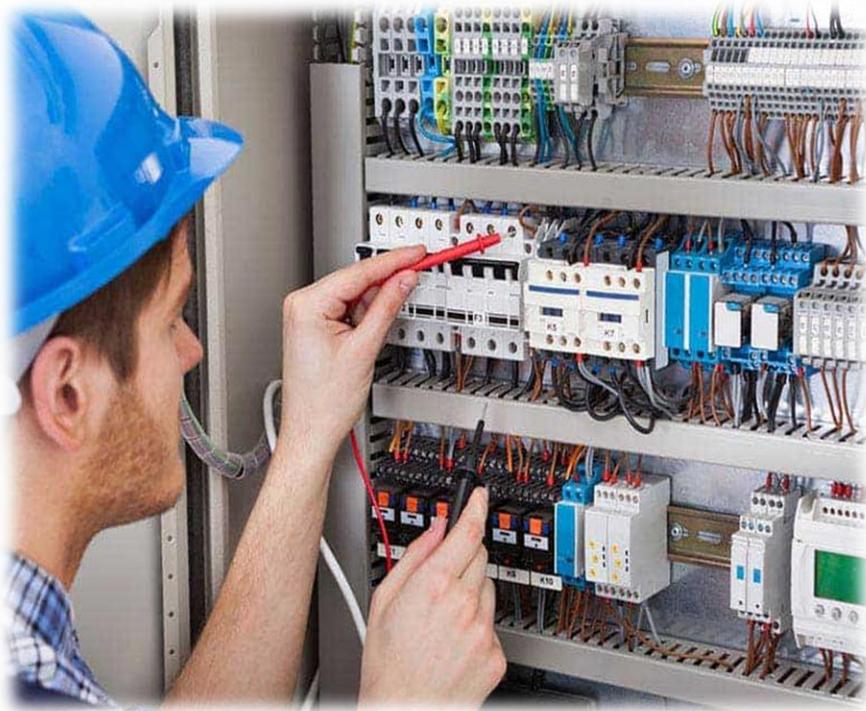
- Fatture emesse da fornitori al Condominio.
- Verbali precedenti riunioni.
- Propria situazione personale.
- Preventivi
-

Senza la necessità di appuntamenti con l'Amministratore o attese o formalizzazioni di richieste con metodi più o meno tracciati.

IL SITO WEB DEL CONDOMINIO.



TRASPARENZA E
BUON SENSO.



Vantaggi:

Verificare operato dei fornitori in tempo reale.

Ad esempio se un fornitore effettua una operazione a gennaio 2022 ma la riunione di bilancio è a Febbraio 2023 la segnalazione di eventuali problemi sarà sicuramente intempestiva o di difficile soluzione.

Verificare Costi.

Se ci sono preventivi da deliberare questi possono essere valutati dai Condòmini preventivamente e non nel tempo stretto di un'assemblea.

IL SITO WEB DEL CONDominio.



CENNI LEGALI.

E' Obbligatorio?

L'art 71 TER delle disp. di attuazione del codice civile prevede espressamente l'obbligo da parte dell'amministratore di condominio di attivare il sito del condominio se deliberato dall'asse Condominiale che dovrà anche ripartire i costi su tutti i condomini.

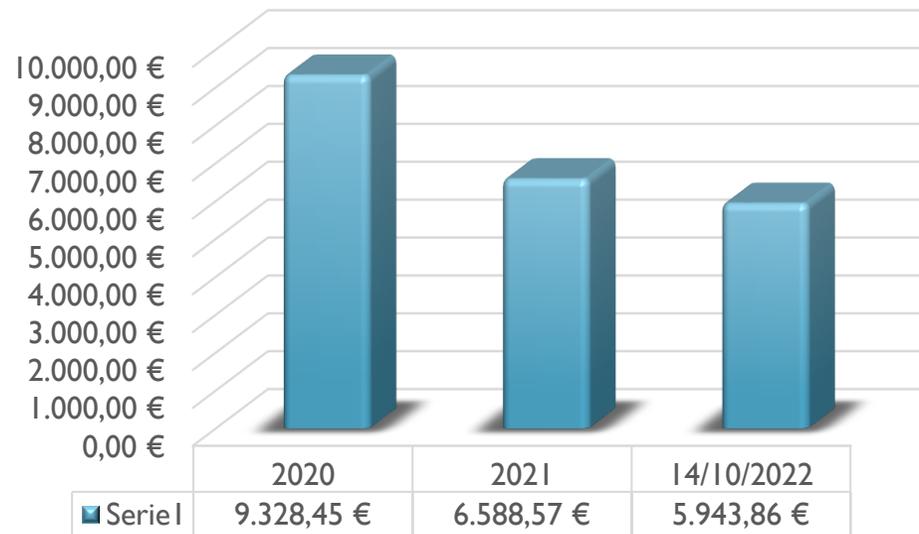
L'assemblea condominiale potrà inoltre chiedere la pubblicazione sul sito di tutta la documentazione condominiale compresi gli estratti conto condominiali.

Quindi il sito condominiale non è obbligatorio per legge ma, secondo la generale regola sul rapporto fiduciario tra amministratori e condomini il momento in cui l'assemblea delibera la realizzazione di un sito condominiale l'amministratore È tenuto a dare esecuzione alla delibera assembleare attivando il sito web del condominio.

Rendicontazione grafica comparativa.



TRASPARENZA E
BUON SENSO.



Oltre che fornire i dati di bilancio in formato tabellare fornire l'evoluzione delle situazioni contabili o di spesa con grafici e raffronti con anni precedenti permette una più semplice comprensione della situazione anche a chi non è contabile di professione.

Le tabelle millesimali



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| Palazzina | Gruppo | Progressivo | Proprietario | Spese generali | Ascensore | ascensore SCALA A | ascensore SCALA B |
|-----------|--------|-------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 1 | A | 1 | Pippo | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 2 | Pluto | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 3 | Paperino | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 4 | Qui | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 5 | Quo | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 6 | Qua | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 7 | Paperoga | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 8 | Archimede | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 9 | Paperon de Paperoni | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | A | 10 | Gastone | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | B | 11 | Topolino | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 12 | Vbasettoni | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 13 | Paperina | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 14 | Clarabella | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 15 | Orazio | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 16 | Paperinik | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 17 | Macchia nera | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 18 | Topolina | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 19 | Minnie | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |
| 1 | B | 20 | Eta Beta | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |

A cosa servono le tabelle millesimali

- Rappresentano la **misura dei diritti** di ciascun condomino sulle parti comuni e sui servizi condominiali;
- Sono lo strumento tramite il quale avviene la **ripartizione delle spese** condominiali;
- Sono un parametro (insieme alle teste) a cui si fa riferimento per **stabilire i quorum assembleari**, costitutivi e deliberativi.

Le tabelle millesimali



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

Esempio:



| Palazzina | Gruppo | Progressivo | Proprietario | Spese generali | Ascensore | ascensore SCALA A | ascensore SCALA B |
|-----------|--------|-------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 1 | A | 1 | Pippo | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 2 | Pluto | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 3 | Paperino | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 4 | Qui | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 5 | Quo | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 6 | Qua | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 7 | Paperoga | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 8 | Archimede | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 9 | Paperon de Paperoni | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | A | 10 | Gastone | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | B | 11 | Topolino | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 12 | Vbasettoni | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 13 | Paperina | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 14 | Clarabella | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 15 | Orazio | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 16 | Paperinik | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 17 | Macchia nera | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 18 | Topolina | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 19 | Minnie | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |
| 1 | B | 20 | Eta Beta | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |

Le tabelle millesimali



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| Palazzina | Gruppo | Progressivo | Proprietario | Spese generali | Ascensore | ascensore SCALA A | ascensore SCALA B |
|-----------|--------|-------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 1 | A | 1 | Pippo | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 2 | Pluto | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 3 | Paperino | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 4 | Qui | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 5 | Quo | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 6 | Qua | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 7 | Paperoga | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 8 | Archimede | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 9 | Paperon de Paperoni | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | A | 10 | Gastone | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | B | 11 | Topolino | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 12 | Vbasettoni | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 13 | Paperina | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 14 | Clarabella | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 15 | Orazio | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 16 | Paperinik | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 17 | Macchia nera | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 18 | Topolina | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 19 | Minnie | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |
| 1 | B | 20 | Eta Beta | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |

L'ascensore è ripartito per Piano.

La manutenzione ordinaria è competenza del proprietario, i consumi sono di competenza di eventuali Conduuttori

La manutenzione straordinaria si divide per scala.

Le tabelle millesimali



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| Palazzina | Gruppo | Progressivo | Proprietario | Spese generali | Ascensore | ascensore SCALA A | ascensore SCALA B |
|-----------|--------|-------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 1 | A | 1 | Pippo | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 2 | Pluto | 48,18 | 48,4 | 48,4 | 0 |
| 1 | A | 3 | Paperino | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 4 | Qui | 50,72 | 96,8 | 96,8 | 0 |
| 1 | A | 5 | Quo | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 6 | Qua | 50,72 | 116,16 | 116,16 | 0 |
| 1 | A | 7 | Paperoga | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 8 | Archimede | 50,72 | 125,84 | 125,84 | 0 |
| 1 | A | 9 | Paperon de Paperoni | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | A | 10 | Gastone | 49,66 | 135,52 | 135,52 | 0 |
| 1 | B | 11 | Topolino | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 12 | Vbasettoni | 48,18 | 48,4 | 0 | 48,4 |
| 1 | B | 13 | Paperina | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 14 | Clarabella | 50,72 | 96,8 | 0 | 96,8 |
| 1 | B | 15 | Orazio | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 16 | Paperinik | 50,72 | 116,16 | 0 | 116,16 |
| 1 | B | 17 | Macchia nera | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 18 | Topolina | 50,72 | 125,84 | 0 | 125,84 |
| 1 | B | 19 | Minnie | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |
| 1 | B | 20 | Eta Beta | 49,66 | 135,52 | 0 | 135,52 |

Esempio:

L'ascensore è ripartito per
Piano.

La manutenzione ordinaria è
competenza del
proprietario, i consumi sono
di competenza di eventuali
Conduttori

La manutenzione
straordinaria si divide per
scala.



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.



Durante l'assemblea di bilancio viene proposto:

**BILANCIO CONSUNTIVO
CONDOMINIALE**

PREVENTIVO DIBILANCIO

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.



A COSA SERVE:

Il bilancio consuntivo del condominio rende nota la **gestione** dell'amministratore ai condomini, in modo di permettere a questi di decidere se rinnovare la **fiducia** all'amministratore, o sollevarlo dal proprio incarico.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.



A COSA SERVE:

una volta avvenuta l'approvazione del bilancio condominiale può essere utilizzato per ottenere, qualora necessario, un'**ingiunzione** di pagamento (decreto ingiuntivo) nei confronti di condomini morosi.



Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Bilancio Consuntivo



CENNI LEGALI.



**QUAL È IL TERMINE PER CONVOCARE L'ASSEMBLEA
PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO
CONDOMINIALE**

180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Non è possibile procedere ad un'approvazione del bilancio condominiale **pluriennale**, in quanto la norma prevede l'obbligo annuale di approvazione del rendiconto.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.



- Registro di contabilità
- Riepilogo finanziario
- Nota sintetica

La documentazione giustificativa non deve necessariamente essere depositata assieme al rendiconto, ma deve comunque essere messa a **disposizione** dei condomini, i quali possono anche estrarne copia, a proprie spese.



Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| | Importo | Parziale sottoconto | Totale |
|---|-----------|---------------------|--------|
| Spese Proprietà | | | |
| Assicurazione fabbricato | | | |
| - 18/06/20 - (G39) - Helvetia Compagnia Svizzera d'assicurazioni SA - Pagamento rata assicurazione fabbricato | -2.630,00 | | |
| - 31/12/20 - (G123) - Aviva Italia - Prima rata assicurazione | -2.897,00 | -5.527,00 | |
| Gestione conto corrente bancario | | | |
| - 25/03/20 - (G18) - Banca Credito cooperativo di Binasco - spese chiusura conto | -7,83 | | |
| - 31/12/20 - (G124) - Banca Popolare di Sondrio - Gestione conto corrente bancario | -280,98 | | |
| - 31/12/20 - (G127) - commissioni incasso mav | -170,00 | -458,81 | |
| Affitto sala riunioni | | | |
| - 17/02/20 - (G11) - Parrocchia Maria Immacolata - Sala riunioni per assemblea | -50,00 | | |
| - 13/07/20 - (G52) - Jam Srl - Affitto Sale Sala Robinia 13 07 - Fatt. 12001395 | -341,60 | | |
| - 21/09/20 - (G86) - Parrocchia Maria Immacolata - Sala riunioni per assemblea straordinaria del 18/09/2020 | -100,00 | -491,60 | |
| Onorario amministratore | | | |
| - 28/02/20 - (G13) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 2/E | -780,00 | | |
| - 28/02/20 - (G71) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 2/E | 0,00 | | |
| - 03/05/20 - (G28) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 5/E | -780,00 | | |
| - 03/05/20 - (G72) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 5/E | 0,00 | | |
| - 05/07/20 - (G44) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 8/E | -780,00 | | |
| - 05/07/20 - (G73) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 8/E | 0,00 | | |
| - 19/08/20 - (G65) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 14/E | -780,00 | | |
| - 19/08/20 - (G74) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 14/E | 0,00 | | |
| - 30/10/20 - (G106) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 18/E | -780,00 | | |
| - 30/10/20 - (G120) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 18/E | 0,00 | | |
| - 30/12/20 - (G121) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 23/E | -780,00 | | |
| - 30/12/20 - (G122) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 23/E | 0,00 | -4.680,00 | |
| Tributi | | | |
| - 03/05/20 - (G28) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 5/E | -2,00 | | |
| - 03/05/20 - (G72) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 5/E | 0,00 | | |
| - 05/07/20 - (G44) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 8/E | -2,00 | | |
| - 05/07/20 - (G73) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 8/E | 0,00 | | |
| - 19/08/20 - (G65) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 14/E | -2,00 | | |
| - 19/08/20 - (G74) - Studio Aqua - R. Acc. Compenso Amministratore - Fatt. 14/E | 0,00 | | |
| - 04/09/20 - (G75) - Comune Pieve Emanuele - Tari 2018 | -87,00 | | |

Registro di contabilità:

“sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell’effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita”;

Per ogni voce di spesa sono riassunti:
Numero Fattura,
Data Fattura
Descrizione
Costo
Eventuali Ritenute d’acconto

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| | Importo | Parziale sottoconto | Totale |
|---|-----------|---------------------|--------|
| Spese Proprietà | | | |
| Assicurazione fabbricato | | | |
| - 18/06/20 - (G39) - Helvetia Compagnia Svizzera d'assicurazioni SA - Pagamento rata assicurazione fabbricato | -2.630,00 | | |
| - 31/12/20 - (G123) - Aviva Italia - Prima rata assicurazione | -2.897,00 | -5.527,00 | |
| Gestione conto corrente bancario | | | |
| - 25/03/20 - (G18) - Banca Credito cooperativo di Binasco - spese chiusura conto | -7,83 | | |
| - 31/12/20 - (G124) - Banca Popolare di Sondrio - Gestione conto corrente bancario | -280,98 | | |
| - 31/12/20 - (G127) - commissioni incasso mav | -170,00 | -458,81 | |
| Affitto sala riunioni | | | |
| - 17/02/20 - (G11) - Parrocchia Maria Immacolata - Sala riunioni per assemblea | -50,00 | | |
| - 13/07/20 - (G52) - Jam Srl - Affitto Sale Sala Robinia 13 07 - Fatt. 12001395 | -341,60 | | |
| - 21/09/20 - (G86) - Parrocchia Maria Immacolata - Sala riunioni per assemblea straordinaria del 18/09/2020 | -100,00 | -491,60 | |
| Onorario amministratore | | | |
| - 28/02/20 - (G13) - Studio Aqua - Compenso Amministratore - Fatt. 2/E | -780,00 | | |

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

Riassunto Registro di contabilità:

Voce di spesa

Conto

Comparazione

| | Preventivo 2020 | Consuntivo 2020 | Differenza |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Spese Proprie | -16.831,05 | -18.241,35 | -1.410,30 |
| Assicurazione fabbricato | -5.260,00 | -5.527,00 | -267,00 |
| Gestione conto corrente bancario | -900,00 | -458,81 | 441,19 |
| Affitto sala riunioni | -100,00 | -491,60 | -391,60 |
| Onorario amministratore | -4.680,00 | -4.680,00 | 0,00 |
| Tributi | -1.648,00 | -1.385,00 | 263,00 |
| Adempimenti fiscali | -850,00 | -852,00 | -2,00 |
| Varie | -1.500,00 | -1.447,20 | 52,80 |
| Debito non esigibile Sig.ri Viviani | -1.893,05 | -1.893,09 | -0,04 |
| Assemblee straordinarie 13/7 19/9 | 0,00 | -1.506,65 | -1.506,65 |
| Gestioni parti comuni | -25.618,00 | -25.728,47 | -110,47 |
| Energia elettrica | -6.028,00 | -5.423,53 | 604,47 |
| Pulizia stabile | -13.780,00 | -14.118,88 | -338,88 |
| Manutenzione verde | -2.910,00 | -3.025,60 | -115,60 |
| Disinfestazione e derattizzazione | -700,00 | -760,06 | -60,06 |
| Spurghi | -300,00 | 0,00 | 300,00 |
| Manutenzioni varie | -1.900,00 | -2.400,40 | -500,40 |
| Acqua | -11.500,00 | -9.538,55 | 1.961,45 |
| Ascensori Generale | -3.251,11 | -3.843,12 | -592,01 |
| Canone manutenzione | -3.251,11 | -3.843,12 | -592,01 |
| Ascensore scala A | -500,00 | 0,00 | 500,00 |
| Manutenzioni varie | -500,00 | 0,00 | 500,00 |
| Ascensore scala B | -500,00 | -255,20 | 244,80 |
| Manutenzioni varie | -500,00 | -255,20 | 244,80 |
| Ascensore scala C | -500,00 | -193,60 | 306,40 |
| Manutenzioni varie | -500,00 | -193,60 | 306,40 |
| Ascensore scala D | -500,00 | -132,00 | 368,00 |
| Manutenzioni varie | -500,00 | -132,00 | 368,00 |
| Ascensore scala E | -500,00 | -1.667,61 | -1.167,61 |
| Manutenzioni varie | -500,00 | -1.667,61 | -1.167,61 |
| Generali scala A | -100,00 | -736,20 | -636,20 |
| Manutenzioni varie | -100,00 | -736,20 | -636,20 |
| Generali scala B | -100,00 | -535,71 | -435,71 |
| Manutenzioni varie | -100,00 | -535,71 | -435,71 |
| Generali scala C | -100,00 | -639,69 | -539,69 |
| Manutenzioni varie | -100,00 | -639,69 | -539,69 |
| Generali scala D | -100,00 | -439,20 | -339,20 |
| Manutenzioni varie | -100,00 | -439,20 | -339,20 |
| Generali scala E | -100,00 | -439,20 | -339,20 |
| Manutenzioni varie | -100,00 | -439,20 | -339,20 |
| Spese personali | 0,00 | 629,57 | 629,57 |
| TOTALE | -60.200,16 | -61.760,33 | -1.560,17 |

La Comparazione non è obbligatoria.

Ogni Voce di spesa raggruppa Conti Omogenei.

Ogni Conto può essere ripartito su tabelle millesimali diverse!

I valori di scostamento dal preventivo verranno riportati a congruaggio con il dettaglio del singolo Condòmino.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2020

| ATTIVITA' | | PASSIVITA' | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Crediti v/condòmini | 24.798,63 | Debiti v/condòmini | 49.052,26 |
| Quote a credito v/condomini | 14.742,27 | Debiti v/terzi | 29.786,05 |
| Crediti v/terzi | 2.928,79 | Fondi | |
| Disponibilità | | Fondo (Banca c/c) | 7.504,37 |
| Banca c/c | 1.950,79 | | |
| Unicredit per Ecobonus | 41.922,20 | | |
| TOTALE ATTIVITA' | 86.342,68 | TOTALE PASSIVITA' | 86.342,68 |

STATO PATRIMONIALE

Lo stato patrimoniale del condominio deve indicare tutti i **crediti** e i **debiti** che il Condominio ha nei confronti dei condomini e dei terzi soggetti estranei, gli eventuali fondi spesa di **riserva**, nonché l'indicazione del **saldo**, cioè del patrimonio netto.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2020

| ATTIVITA' | | PASSIVITA' | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Crediti v/condòmini | 24.798,63 | Debiti v/condòmini | 49.052,26 |
| Quote a credito v/condomini | 14.742,27 | Debiti v/terzi | 29.786,05 |
| Crediti v/terzi | 2.928,79 | Fondi | |
| Disponibilità | | Fondo (Banca c/c) | 7.504,37 |
| Banca c/c | 1.950,79 | | |
| Unicredit per Ecobonus | 41.922,20 | | |
| TOTALE ATTIVITA' | 86.342,68 | TOTALE PASSIVITA' | 86.342,68 |

STATO PATRIMONIALE

Lo stato patrimoniale del condominio deve indicare tutti i **crediti** e i **debiti** che il Condominio ha nei confronti dei condomini e dei terzi soggetti estranei, gli eventuali fondi spesa di **riserva**, nonché l'indicazione del **saldo**, cioè del patrimonio netto.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2020

| ATTIVITA' | | PASSIVITA' | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Crediti v/condòmini | 24.798,63 | Debiti v/condòmini | 49.052,26 |
| Quote a credito v/condomini | 14.742,27 | Debiti v/terzi | 29.786,05 |
| Crediti v/terzi | 2.928,79 | Fondi | |
| Disponibilità | | Fondo (Banca c/c) | 7.504,37 |
| Banca c/c | 1.950,79 | | |
| Unicredit per Ecobonus | 41.922,20 | | |
| TOTALE ATTIVITA' | 86.342,68 | TOTALE PASSIVITA' | 86.342,68 |

STATO PATRIMONIALE

se il saldo di banca non corrisponde a quanto effettivamente presente sul conto corrente del condominio, sono presenti disavanzi in attivo o in passivo, e quindi si rende necessario un **conguaglio**, in entrata o in uscita.

Bilancio Consuntivo



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

Condominio

Nota sintetica esplicativa al rendiconto consuntivo 2015

Spett.li Signori Condomini, a commento del rendiconto consuntivo 2015, di seguito espongo le note che seguono:

Spese di esercizio

Il rendiconto comparativo allegato espone gli scostamenti tra le spese previste e quelle effettivamente sostenute durante l'esercizio 2015.

Le differenze più rilevanti riguardano le spese ulteriori derivanti dalla gestione De Rosa che sono sopraggiunte, e le spese straordinarie che riguardano l'ascensore del civico 4.

Le spese di conduzione, le spese per acqua potabile e le spese per l'ascensore sono risultate inferiori di quelle previste.

Evoluzione dei rapporti economici tra il condominio

I rapporti economici tra il condominio via [redacted] e il condominio via [redacted] riguardano la gestione del cancello di entrata delle auto, il consumo elettrico di questo cancello e il consumo dell'energia elettrica addebitato all'autoclave comune.

Durante la gestione [redacted] si è deciso che il condominio via [redacted] avrebbe rimborsato ogni anno una quota forfettaria di € 143,00 per il rimborso del consumo di energia elettrica addebitato all'autoclave.

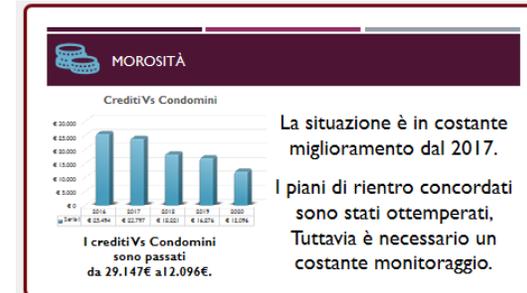
A seguito di questo accordo, durante l'esercizio 2015 il condominio di via [redacted] ha rimborsato € 572,00 per gli esercizi 2010, 2011, 2012, 2013.

Ho consultato lo [redacted] e ho constatato che questo importo forfettario non corrispondeva ad alcun criterio economico, pertanto ho proposto la suddivisione della spesa che adotto per il condominio, che corrisponde ad un criterio di ripartizione più corretto.

Durante questa discussione, i consiglieri dei due condomini hanno deciso di comune accordo che il consumo di energia elettrica del cancello equivaleva al consumo di corrente dell'autoclave.

Nota sintetica:

Esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.





Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali



SITUAZIONE
CAP HOLDING

CONDOMINIO



Bilancio Consuntivo



CENNI LEGALI.



**COSA SUCCEDDE SE L'AMMINISTRATORE
NON PRESENTA IL BILANCIO O NON
CONVOCA L'ASSEMBLEA PER
L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO
CONDOMINIALE?**

La mancata presentazione del bilancio comporta la **REVOCA** dell'amministratore, anche giudiziale.



COSA ACCADE IN CASO DI MANCATA APPROVAZIONE DEL BILANCIO CONDOMINIALE

A prescindere dalle motivazioni, l'amministratore può proporre una **modifica** del documento, in modo da consentirne l'approvazione convocando una nuova assemblea.



Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Il Preventivo di gestione





Preventivo di gestione



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| | Consuntivo 2021 | Percentuale | Preventivo 2022 |
|--|--------------------|-------------|--------------------|
| Spese di proprietà | | | |
| Assicurazione fabbricato | -3.742,00 | 100% | -3.742,00 |
| Compenso Studio Aqua | -2.500,00 | 100% | -2.500,00 |
| Spese amministrative | -700,00 | 100% | -700,00 |
| Cancelleria | -500,00 | 100% | -500,00 |
| Trasmissione mod 770 | -300,00 | 100% | -300,00 |
| Gestione CC Bancario | 0,00 | | 0,00 |
| Tasse | -144,00 | 100% | -144,00 |
| Spese postali | -691,43 | 58% | -400,00 |
| Commissioni bonifici | -293,60 | | 0,00 |
| Spese Legali | -244,00 | 100% | -244,00 |
| Varie | -583,86 | 100% | -583,86 |
| Spese di gestione | | | |
| Pulizie | -7.454,20 | 101% | -7.500,00 |
| Manutenzione giardino | -1.403,00 | 100% | -1.403,00 |
| Cancelli | -27,06 | 100% | -27,06 |
| Manutenzioni varie | -180,35 | 100% | -180,35 |
| Quota acqua giardino 3% | -246,37 | 88% | -216,66 |
| Derattizzazione | -183,00 | 100% | -183,00 |
| Spurgo scala A pari | 0,00 | | 0,00 |
| Spurgo | -660,00 | 100% | -660,00 |
| Energia Elettrica scale A B C Periodo Ecobonus | -2.926,76 | | |
| Acqua scale A B C Periodo Ecobonus | -7.965,99 | | |
| Spese scala A | | | |
| Spese scala A | 0,00 | | -100,00 |
| Spese scala B | | | |
| Spese scala B | -71,50 | 140% | -100,00 |
| Spese scala C | | | |
| Spese scala C | 0,00 | | -100,00 |
| Ascensore scala A | | | |
| Canone Manutenzione | -959,45 | 115% | -1.104,92 |
| Energia Elettrica - n cliente 860698855 | 0,00 | | -900,00 |
| Manutenzione | 0,00 | | 0,00 |
| Ascensore scala B | | | |
| Canone Manutenzione | -851,63 | 121% | -1.033,14 |
| Energia Elettrica - n cliente 860698774 | 0,00 | | -900,00 |
| Manutenzione | -446,60 | 100% | -446,60 |
| Ascensore scala C | | | |
| Canone Manutenzione | -851,62 | 100% | -851,62 |
| Energia Elettrica - n cliente 860698839 | 0,00 | | -900,00 |
| Manutenzione | 0,00 | | 0,00 |
| Consumi acqua Scala A / B | | | |
| Consumi Annuì | 0,00 | | -4.669,70 |
| Consumi acqua Scala C pari | | | |
| Consumi Annuì | 0,00 | | -1.164,17 |
| Consumi acqua Scala C dispari | | | |

Il preventivo è un documento che stima le spese ancora da sostenere e contiene un piano dei pagamenti per l'anno in corso.

Serve, insieme alla ripartizione rateale, a consentire di avere disponibilità di cassa per pagare durante la gestione, bollette, fornitori, tasse ...

Preventivo di gestione



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| | Consuntivo 2021 | Percentuale | Preventivo 2022 |
|--|--------------------|-------------|--------------------|
| Spese di proprietà | | | |
| Assicurazione fabbricato | -3.742,00 | 100% | -3.742,00 |
| Compenso Studio Aqua | -2.500,00 | 100% | -2.500,00 |
| Spese amministrative | -700,00 | 100% | -700,00 |
| Cancelleria | -500,00 | 100% | -500,00 |
| Trasmissione mod 770 | -300,00 | 100% | -300,00 |
| Gestione CC Bancario | 0,00 | | 0,00 |
| Tasse | -144,00 | 100% | -144,00 |
| Spese postali | -691,43 | 58% | -400,00 |
| Commissioni bonifici | -293,60 | | 0,00 |
| Spese Legali | -244,00 | 100% | -244,00 |
| Varie | -583,86 | 100% | -583,86 |
| Spese di gestione | | | |
| Pulizie | -7.454,20 | 101% | -7.500,00 |
| Manutenzione giardino | -1.403,00 | 100% | -1.403,00 |
| Cancelli | -27,06 | 100% | -27,06 |
| Manutenzioni varie | -180,35 | 100% | -180,35 |
| Quota acqua giardino 3% | -246,37 | 88% | -216,66 |
| Derattizzazione | -183,00 | 100% | -183,00 |
| Spurgo scala A pari | 0,00 | | 0,00 |
| Spurgo | -660,00 | 100% | -660,00 |
| Energia Elettrica scale A B C Periodo Ecobonus | -2.926,76 | | |
| Acqua scale A B C Periodo Ecobonus | -7.965,99 | | |
| Spese scala A | | | |
| Spese scala A | 0,00 | | -100,00 |
| Spese scala B | | | |
| Spese scala B | -71,50 | 140% | -100,00 |
| Spese scala C | | | |
| Spese scala C | 0,00 | | -100,00 |
| Ascensore scala A | | | |
| Canone Manutenzione | -959,45 | 115% | -1.104,92 |

La ripartizione rateale





Ripartizione rateale



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

| Palazzina 1 | | | Preventivo di gestione | Saldi fine es. prec. | Totale preventivo | Saldi prec. del 01/01/2022 | Rata di acconto 2022 del 05/02/2022 | Rata n. 1 del 15/03/2022 | Rata n. 2 del 15/05/2022 | Rata n. 3 del 15/07/2022 | Rata n. 4 del 15/09/2022 | Rata n. 5 del 15/10/2022 | Rata 1 Portone Scala B del 31/10/2022 (Fuori prev.) | Rata 2 Portone Scala B del 30/11/2022 | Rata n. 6 del 15/12/2022 | Totale dovuto |
|---------------------------|---------------------|----|------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
| A1 | Pippo | Pr | -1.294,52 | 9,33 | -1.285,19 | 0,00 | 100,00 | 171,08 | 180,41 | 180,41 | 180,41 | 180,41 | 0,00 | 0,00 | 180,40 | 1.173,12 |
| A2 | Pluto | Pr | -1.294,52 | -159,91 | -1.454,43 | 159,91 | 100,00 | 180,41 | 180,41 | 180,41 | 180,41 | 180,41 | 0,00 | 0,00 | 180,40 | 1.342,36 |
| A3 | Paperino | Pr | -1.389,09 | 139,94 | -1.249,15 | 0,00 | 100,00 | 56,50 | 196,44 | 196,44 | 196,44 | 196,44 | 0,00 | 0,00 | 196,41 | 1.138,67 |
| A4 | Qui | Pr | -1.389,09 | -24,92 | -1.414,01 | 24,92 | 100,00 | 196,44 | 196,44 | 196,44 | 196,44 | 196,44 | 0,00 | 0,00 | 196,41 | 1.303,53 |
| A5 | Quo | Pr | -1.400,20 | 11,59 | -1.388,61 | 0,00 | 100,00 | 187,22 | 198,81 | 198,81 | 198,81 | 198,81 | 0,00 | 0,00 | 198,83 | 1.281,29 |
| A6 | Qua | Pr | -1.400,20 | 16,99 | -1.383,21 | 0,00 | 100,00 | 181,82 | 198,81 | 198,81 | 198,81 | 198,81 | 0,00 | 0,00 | 198,83 | 1.275,89 |
| A7 | Paperoga | Pr | -1.405,76 | 11,68 | -1.394,08 | 0,00 | 100,00 | 188,32 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 0,00 | 0,00 | 200,02 | 1.288,34 |
| A8 | Archimede | Pr | -1.405,76 | 256,46 | -1.149,30 | 0,00 | 100,00 | 0,00 | 143,54 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 0,00 | 0,00 | 200,02 | 1.043,56 |
| A9 | Paperon de Paperoni | Pr | -1.383,43 | -356,53 | -1.739,96 | 356,53 | 100,00 | 196,99 | 196,99 | 196,99 | 196,99 | 196,99 | 0,00 | 0,00 | 196,98 | 1.638,46 |
| A10 | Gastone | Pr | -1.383,43 | 11,98 | -1.371,45 | 0,00 | 100,00 | 185,01 | 196,99 | 196,99 | 196,99 | 196,99 | 0,00 | 0,00 | 196,98 | 1.269,95 |
| Totale Scala A | | | -13.746,00 | -83,39 | -13.829,39 | 541,36 | 1.000,00 | 1.543,79 | 1.888,84 | 1.945,30 | 1.945,30 | 1.945,30 | 0,00 | 0,00 | 1.945,28 | 12.755,17 |
| B11 | Topolino | Pr | -1.292,20 | 164,23 | -1.127,97 | 0,00 | 100,00 | 15,79 | 180,02 | 180,02 | 180,02 | 180,02 | 188,09 | 188,09 | 180,03 | 1.392,08 |
| B12 | Vbasettoni | Pr | -1.292,20 | -1.408,86 | -2.701,06 | 1.408,86 | 100,00 | 180,02 | 180,02 | 180,02 | 180,02 | 180,02 | 188,09 | 188,09 | 180,03 | 2.965,17 |
| B13 | Paperina | Pr | -1.384,46 | 0,34 | -1.384,12 | 0,00 | 100,00 | 195,32 | 195,66 | 195,66 | 195,66 | 195,66 | 198,01 | 198,01 | 195,68 | 1.669,66 |
| B14 | Clarabella | Pr | -1.384,46 | -0,50 | -1.384,96 | 0,50 | 100,00 | 195,66 | 195,66 | 195,66 | 195,66 | 195,66 | 198,01 | 198,01 | 195,68 | 1.670,50 |
| B15 | Orazio | Pr | -1.394,65 | 1,93 | -1.392,72 | 0,00 | 100,00 | 195,96 | 197,89 | 197,89 | 197,89 | 197,89 | 198,01 | 198,01 | 197,88 | 1.681,42 |
| B16 | Paperinik | Pr | -1.394,65 | 1,51 | -1.393,14 | 0,00 | 100,00 | 196,38 | 197,89 | 197,89 | 197,89 | 197,89 | 198,01 | 198,01 | 197,88 | 1.681,84 |
| B17 | Macchia nera | Pr | -1.399,74 | 1,73 | -1.398,01 | 0,00 | 100,00 | 197,27 | 199,00 | 199,00 | 199,00 | 199,00 | 198,01 | 198,01 | 199,00 | 1.688,29 |
| B18 | Topolina | Pr | -1.399,74 | 1,70 | -1.398,04 | 0,00 | 100,00 | 197,30 | 199,00 | 199,00 | 199,00 | 199,00 | 198,01 | 198,01 | 199,00 | 1.688,32 |
| B19 | Minnie | Pr | -1.376,95 | 11,08 | -1.365,87 | 0,00 | 100,00 | 184,83 | 195,91 | 195,91 | 195,91 | 195,91 | 193,87 | 193,87 | 195,90 | 1.652,11 |
| B20 | Eta Beta | Pr | -1.376,95 | 102,59 | -1.274,36 | 0,00 | 100,00 | 93,32 | 195,91 | 195,91 | 195,91 | 195,91 | 193,87 | 193,87 | 195,90 | 1.560,60 |
| Totale Scala B | | | -13.696,00 | -1.124,25 | -14.820,25 | 1.409,36 | 1.000,00 | 1.651,85 | 1.936,96 | 1.936,96 | 1.936,96 | 1.936,96 | 1.951,98 | 1.951,98 | 1.936,98 | 17.649,99 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | -27.442,00 | -1.207,64 | -28.649,64 | 1.950,72 | 2.000,00 | 3.195,64 | 3.825,80 | 3.882,26 | 3.882,26 | 3.882,26 | 1.951,98 | 1.951,98 | 3.882,26 | 30.405,16 |

Ripartizione rateale



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.



La decisione del numero delle rate e le relative scadenze sono deliberate dall' assemblea, è opportuno farsi guidare nella decisione dall' amministratore perchè conosce bene quale afflusso di cassa serve per garantire il pagamento dei fornitori alla scadenza
(Acqua, luce, assicurazione del fabbricato ecc.)

Ripartizione rateale



LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

Modalità di pagamento



QUELLA CHE
VOLETE PURCHÈ
SIA TRACCIABILE!!

Ripartizione rateale



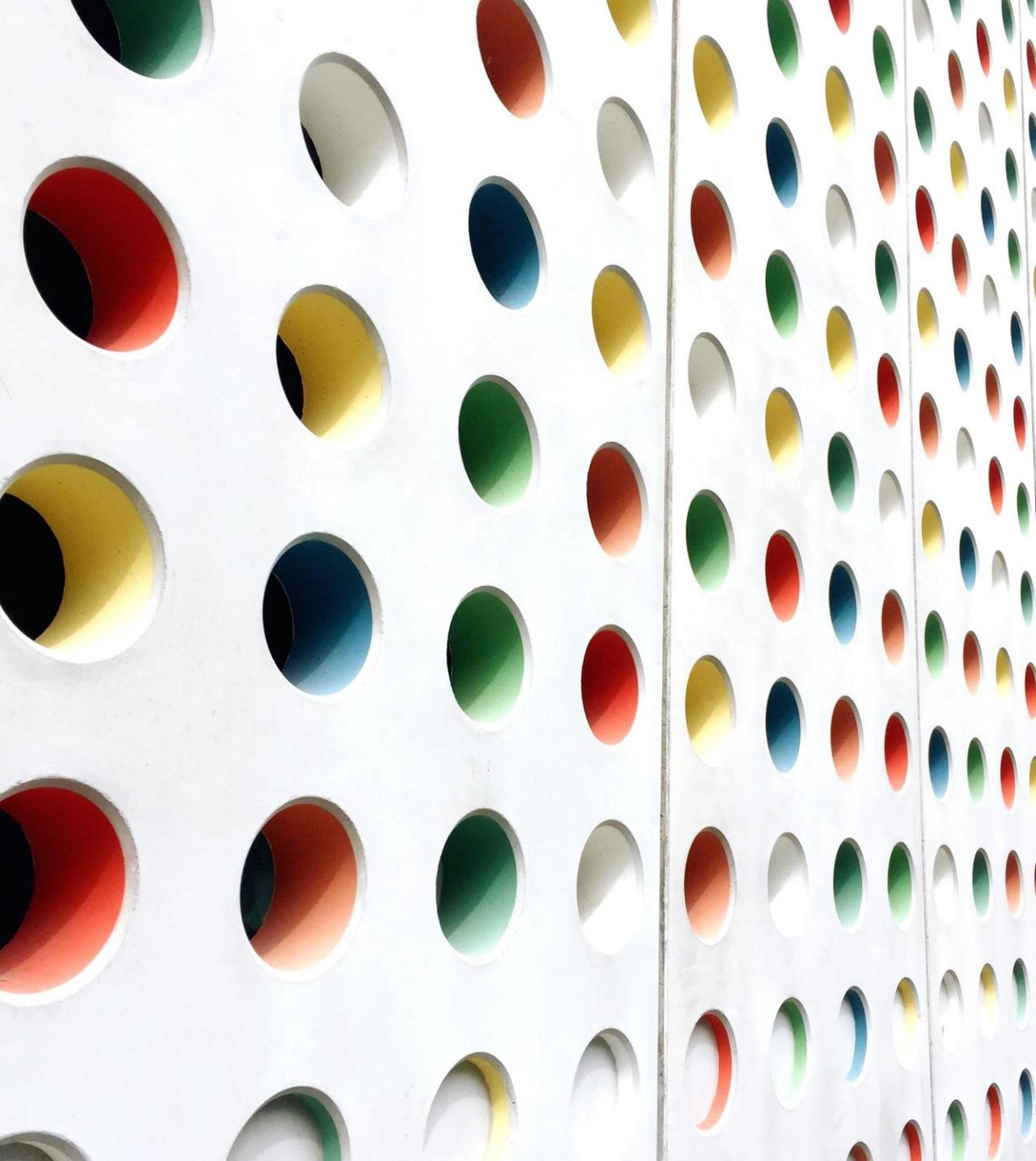
LETTURA
CONSAPEVOLE DI UN
BILANCIO.

Il conto corrente



L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle erogate qualsiasi titolo per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato alla compagine (articolo 1129, comma 7, codice civile).

Va detto che i condòmini, ancorché titolari del contratto di conto corrente (mediamente con l'intestazione al Condominio), non possono avere accesso diretto in banca.



Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Grazie per l'attenzione

PRESENTAZIONE SCARICABILE DA WEB:
[HTTPS://WWW.STUDIOAQUA.EU/FORMAZIONE-CONDÒMINI](https://www.studioaqua.eu/formazione-condomini)



Link utili

[**Richiesta dati ad Amministratore art. 1130 bis del codice civile**](#)

[**Registro contabilità art. 1130 n. 7 del codice civile**](#)

[**Rendiconto Condominiale art. 1130 bis cod. civ.**](#)

[**Mancata presentazione del bilancio art. 1129 cod. civ.**](#)

[**Sito internet del condominio**](#)

[**Tablelle millesimali**](#)

[**Approvazione del bilancio condominiale**](#)

[**Termini convocazione Assemblea art. 1130, n. 10, cod. civ.**](#)

[**Tracciabilità dei pagamenti in condominio**](#)