

LA CENTRALITA' DEL BILANCIO PER LA LEGITTIMITA' DELLA GESTIONE CONDOMINIALE

di Carlo Parodi

Nonostante il consolidato indirizzo giurisprudenziale, non è comprensibile perché una società di capitali che spesso opera su valori modesti, sia vincolata a specifici obblighi di informazione verso i soci ed invece non lo sia, nei confronti dei singoli partecipanti, una amministrazione condominiale che in un solo esercizio, gestisce entrate e spese per multipli di tali importi, coinvolgendo talvolta le erogazioni future.

Va premesso che anche per l'imprenditore il codice civile (art. 2214) non dà indicazioni per la tenuta delle scritture contabili (quelle richieste dalla natura e dalle dimensioni dell'impresa) per cui analogamente l'amministratore condominiale può organizzarsi come meglio crede con l'obiettivo di rendere semplice e documentabile la trasformazione dei valori della contabilità generale in valori di bilancio.

Non va dimenticato però che l'universale metodo della partita doppia può essere utilizzato in tutte le realtà condominiali anche con l'ausilio degli specifici software per la gestione informatizzata applicando alla contabilità, in particolare in tutte le amministrazioni che rappresentano un rilevante fenomeno di gestione finanziaria, il principio della contrapposizione (l'effetto attivo e passivo) evidenziando la dimostrazione dei diritti e di doveri (rappresentati dalla formula computistica dare ed avere) sempre bilancianti tra loro sulla base del concetto che il diritto di un soggetto non può sussistere se non in forza di un dovere di un altro soggetto e viceversa.

Il metodo impone che la rilevazione di ogni singola operazione deve avvenire annotando la stessa almeno due volte contemporaneamente, in diversi conti, in opposte sezioni e senza quantità negative, le quali si trasformano in positive cambiando la sezione del conto in cui devono essere scritte. Il sistema consente agevolmente la ricerca e la correzione di eventuali errori materiali e di imputazione, richiedendo la predisposizione di una serie di scritture elementari, normalmente utilizzate dagli amministratori, la cui complessità varia da condominio a condominio (prima nota, partitari, ecc.).

Non vi è dubbio che in tutti i casi di amministrazione di beni altrui l'obbligo del rendiconto rappresenta la funzione più rilevante per dare contenuto all'informazione dell'utenza. La carenza legislativa in merito ad indicazioni specifiche per la formazione del rendiconto annuale non assicura però l'indispensabile trasparenza che non sempre lo schema libero è idoneo a garantire.

La dottrina suggerisce alcuni criteri per la redazione del rendiconto condominiale: "nelle forme contabili idonee a rappresentare il modo in cui la gestione ha avuto luogo" (Salis), "secondo i canoni contabili-amministrativi che presiedono la materia" (Branca), facendo ricorso alle norme ordinarie di amministrazione" (Nobile).

La giurisprudenza chiarisce che "se non vengono poste in evidenza le giacenze patrimoniali si tratta di un modo non corretto di redigere il rendiconto" (Corte d'appello di Milano Sez. I 26 maggio 1992); "il documento contabile condominiale assume la forma semplificata di rendiconto finanziario e deve contenere, nella parte relativa alle spese, gli impegni distinti per importi pagati e rimasti da pagare" (Cassazione 6 febbraio 1984, n. 896); "allorché non ci si trovi di fronte ad un condominio di piccole dimensioni si impongono forme contabili rigorose secondo le regole proprie della tecnica ragionieristica; la dimensione delle spese e delle contribuzioni e la struttura della gestione stagliano il significato dell'obbligazione dell'amministratore mandatario di rendere il conto della gestione. Spesso gli errori rilevano la costruzione eccessivamente semplificata della contabilità, realizzata senza riscontri costanti, al di fuori di un sistema di partita doppia" (Corte d'Appello di Milano Sez. I 7 giugno 1988, n.134).

La norma UNI 10801 (Servizi – Amministrazione condominiale ed immobiliare) precisa che il rendiconto è il documento contabile dettagliato della gestione amministrativa di un anno o frazione; esso espone in una forma di facile comprensione per l'utente medio le spese e le entrate raggruppate per motivazioni omogenee secondo le disposizioni di legge e/o del regolamento condominiale. Aggiunge che il riparto delle spese è un quadro sinottico che indica le quote di spesa spettanti a ciascuna unità immobiliare per ogni tabella ed evidenzia i rispettivi saldi attivi o passivi rappresentati dalla sommatoria delle spese dedotta la sommatoria dei versamenti effettuati.

Dai principi contabili predisposti dai Consigli nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, considerati come norma interpretativa ed integrativa delle norme di legge e diventati di generale accettazione quale espressione della dottrina ragionieristica più evoluta, si riassumono i suggerimenti più importanti:

- 1) la forma di presentazione del bilancio deve essere costante, cioè il modo di esposizione delle voci (classificazione, separazione ed identificazione per gruppi omogenei) deve essere uguale o almeno comparabile;
- 2) il bilancio di esercizio deve essere comprensibile e deve perciò essere analitico e corredato della nota integrativa, una adeguata informativa di supporto che faciliti la comprensione della schematica simbologia contabile;
- 3) l'effetto delle operazioni e degli altri eventi deve essere rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi incassi e pagamenti. I costi devono essere correlati con i ricavi dell'esercizio e detta correlazione costituisce un corollario fondamentale del principio di competenza e intende esprimere la necessità di contrapporre ai ricavi dell'esercizio i relativi costi siano essi certi che presunti. Si realizza in particolare per imputazione diretta dei costi al conto economico quando i costi sostenuti in un esercizio esauriscono la loro utilità nell'esercizio stesso e non sia identificabile o valutabile l'utilità futura.
- 4) il bilancio di esercizio presuppone procedimenti di rilevazione che hanno lo scopo di identificare i fatti economico-tecnici, di interpretarli e di rappresentarli. La rilevazione prevede la scelta a priori di criteri contabili ben precisi; il bilancio non crea nuovi dati ma si fa già in fase di rilevazione dei fatti amministrativi e si completa con la raccolta dei saldi contabili e delle altre informazioni necessarie per tradurre tali dati in valori di bilancio;
- 5) l'informazione patrimoniale, economica e finanziaria fornita dal bilancio deve essere verificabile attraverso una indipendente ricostruzione del procedimento contabile;
- 6) la situazione patrimoniale deve esporre il patrimonio aziendale alla data di riferimento; la forma è quella di un conto a sezioni divise denominate "attività" quelle a destra e "passività" quelle a sinistra.

Nell'interesse della collettività condominiale è necessario fissare una struttura uniforme di impostazione contabile e di rappresentazione del documento riassuntivo dell'esercizio, adattabile ad ogni dimensione gestionale, che possa esporre con semplicità e chiarezza i risultati conseguiti e consentire comprensione e controllo ad ogni condomino dotato di un minimo di cultura contabile. L'esigenza di trasparenza è sottolineata dal fatto che la gestione del condominio è divenuta sempre di più una vera e propria gestione finanziaria, che può impegnare il singolo condomino per somme rilevanti.

Il rendiconto costituisce il principale elemento dal quale far emergere una eventuale violazione del dovere di diligenza dell'amministratore-mandatario, ma il vuoto della normativa sul quadro contabile rende difficile il controllo di legittimità perché non permette di utilizzare riferimenti oggettivi ai quali parametrare le informazioni sui risultati della gestione. Invece il condomino beneficiario delle prestazioni fornite dall'amministratore deve essere considerato un cliente che paga il servizio la cui qualità va garantita secondo riferimenti standard da individuare per rendere poi possibili le eventuali certificazioni.

Prima di individuare i requisiti del "documento riassuntivo di periodo" è opportuno chiarire che secondo Fabio Besta "i prospetti in cui i risultati dell'impresa o della gestione sono descritti e provati formano il rendiconto che prende anche il nome di bilancio o conto consuntivo"; per altri il bilancio sta per situazione patrimoniale, parte integrante del rendiconto.

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE

- a) Scelta del criterio contabile - Il principio della competenza consiste nella identificazione del periodo di pertinenza di un determinato valore economico o finanziario; la competenza economica imputa gli effetti delle operazioni all'esercizio in cui è rinvenibile l'utilità economica ceduta o acquisita, anche se diverso da quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari. I costi devono essere riconosciuti di esercizio quando si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà o di godimento del servizio, ovvero è stato completato il processo produttivo dei beni e dei servizi.
Il criterio di competenza rispetta il principio dell'autonomia dei bilanci con conseguente omogeneità e confrontabilità nel tempo, analogamente a quanto previsto dall'ordinamento fiscale per la determinazione del reddito d'impresa; in particolare nell'ambito condominiale è importante tener conto dei servizi resi (forniture di acqua, luce e gas, manutenzioni in abbonamento e riparazioni effettuate, prestazioni per vigilanza e pulizie, ecc.) ed addebitarli ai relativi fruitori indipendentemente dalla data del pagamento. Seguendo invece il criterio di cassa, che evidenzia soltanto le quote realmente incassate ed i soli pagamenti effettuati ai fornitori di beni e servizi, non viene addebitato a fine gestione ai condomini il costo dei servizi comunque resi se si manifesta

l'indisponibilità di cassa causata da una morosità che non ne ha consentito l'effettivo pagamento; così nel rendiconto "di cassa" risulterà il saldo passivo dovuto dal condomino moroso ed i saldi attivi da restituire agli altri partecipanti che hanno anticipato, come da preventivo, le quote per servizi dei quali hanno già usufruito. Conseguentemente, l'addebito di fatture al momento dell'effettivo pagamento in un esercizio successivo a quello di riferimento (di competenza) potrà determinare l'imputazione di talune spese a soggetti diversi da quelli che hanno effettivamente goduto del relativo servizio (una fornitura di combustibile, una utenza per consumo idrici, ecc.) nell'ipotesi di vendita dell'unità immobiliare o di mobilità dell'inquilino, con relativa difficoltà per l'incasso delle quote da parte dell'amministratore che tenterà invano di far comprendere ai debitori il concetto della solidarietà passiva.

Sull'argomento, peraltro, l'unica sentenza della Cassazione (16 agosto 2000, n. 10815) ha precisato che la disciplina del condominio all'art. 1135, n. 3 fa riferimento al rendiconto annuale, che necessariamente deve essere impostato sulla base del criterio di competenza.

Proprio l'attento esame del concetto di "impiego del residuo annuo di gestione" inserito nel punto 3) dell'articolo 1135 c.c. porterebbe a considerare anche la competenza per le entrate (i contributi periodici versati dai condomini), ma l'opportunità consiglia di inserire in rendiconto addirittura i versamenti per quote effettuati anche dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data della predisposizione del bilancio, evitando così di trasformare il mancato rispetto delle scadenze in morosità;

- b) i saldi individuali a debito e a credito dei vari condomini debbono essere inseriti nel prospetto di riparto dell'esercizio successivo dopo il totale spese di competenza dell'anno di riferimento con funzione ricognitiva dei debiti arretrati, in modo da realizzare maggiore chiarezza e considerare poi, nella colonna relativa al totale versamenti, tutti i pagamenti eseguiti nello stesso periodo contabile. E' indispensabile però poter individuare l'anno di riferimento dei saldi contabili arretrati ai fini di eventuali eccezioni in ordine alla solidarietà passiva in caso di mobilità dei comproprietari. L'ultima colonna del prospetto di riparto avrà così corrispondenza con debiti e crediti del condominio nei confronti dei partecipanti, evidenziati nella situazione patrimoniale;
- c) il raffronto tra le spese effettuate e quelle preventivate è utile per ogni opportuna valutazione sulla loro attendibilità e sulle motivazioni delle eventuali variazioni determinatesi. Prospetti aggiuntivi possono evidenziare l'andamento delle spese negli ultimi anni con la possibile indicazione di scostamenti percentuali. E' opportuno anche prevedere l'istituzione di una relazione illustrativa, una sorta di nota integrativa sull'esempio del modello di bilancio societario europeo, che oltre ad approfondire particolari aspetti della gestione collegati a dimostrazioni numeriche meno comprensibili, fornisca ai condomini informazioni suppletive anche se di natura non strettamente contabile, avvicinando gli stessi alla vita comunitaria favorendone la partecipazione. Per evitare la realizzazione di un inventario dei beni mobili è opportuno che nella relazione si faccia cenno dell'eventuale esistenza di attrezzature (aspirapolvere, tagliaerba, ecc.) o di armadi, sedie, tavoli, ecc.
- d) è indispensabile la dimostrazione del saldo contabile di cassa con l'imprescindibile esigenza di un conto corrente intestato al condominio;
- e) l'istituzione di fondi riserva per eventuali esigenze di cassa (es. anticipo spese legali per recupero crediti), ritenuto dalla giurisprudenza (Cassazione n. 8167/1997) un legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea che ne valuta l'opportunità ai fini di un più regolare andamento gestionale senza alcun pregiudizio del diritto soggettivo dei condomini in termini patrimoniali, deve essere considerata una anticipazione con necessità di rappresentare il "credito" di ogni partecipante al condominio in apposito prospetto "personalizzato" per consentire, in caso di compravendita di unità immobiliari, il rimborso al venditore della quota di sua competenza da parte dell'acquirente;
- f) la rendicontazione di spese riferite ad ipotesi di "condominio parziale" deve essere effettuata separatamente in quanto il relativo bilancio deve essere approvato in assemblea soltanto dai condomini interessati; l'eventuale mancanza di adesione maggioritaria degli stessi all'approvazione di un bilancio complessivo ne condizionerebbe infatti la validità. Anche per quanto riguarda la gestione riscaldamento e la gestione lavori di recupero edilizio soggetti a beneficio fiscale 36% si determina l'esigenza di bilanci separati (periodi di riferimento diversi e necessità di documentazione fiscale), ma in ogni caso la situazione patrimoniale deve essere complessiva per evidenziare in ogni momento partite a credito e partite a debito del condominio.

La distinzione dimensionale dei condomini ai fini di una specificità contabile e di una proposta di bilancio di ispirazione societaria sottolineata in più occasioni da dottrina e giurisprudenza non è semplicemente individuabile: qual è l'elemento che determina la differenza ai fini della complessità della contabilità condominiale? In ogni caso

la rilevanza del valore economico della gestione (500.000 euro?) può far sorgere l'esigenza della nuova funzione della revisione nell'ambito condominiale in quanto l'evoluzione delle tipologie condominiali conduce verso realtà complesse. E' quindi consigliabile il passaggio dalla semplice rendicontazione dell'amministratore ad una attività di revisione resa da soggetti estranei alle parti del rapporto contabile, svolta con imparzialità ed obiettività, senza deleghe ad organi interni, improvvisati e senza la necessaria competenza. I costi della nuova funzione dovrebbero essere assorbiti dalle economie che saranno ottenute in termini di razionale ed ordinata amministrazione.

Va ricordato infine che, come ha sentenziato la Corte d'Appello di Roma (20 ottobre 1992, n. 2853), "è necessario che il consuntivo sia inserito per esteso o quanto meno nei suoi termini essenziali, nel contesto della deliberazione ovvero che ad esso si faccia espresso riferimento come ad allegati di essa ed al pari dell'atto principale, risultino sottoscritti dal presidente e dal segretario dell'assemblea".

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

Le amministrazioni condominiali, chiamate a dar conto del loro operato relativo all'uso delle risorse gestite, sono sollecitate a sviluppare la capacità di ricorrere a forme innovative di comunicazione delle proprie scelte di programmazione, delle modalità di attuazione e dei risultati soprattutto in termini di efficacia.

Un elemento di fondo che accomuna l'utilizzo del rendiconto nelle amministrazioni condominiali, è la consapevolezza che occorre dare evidenza alla funzione sociale dell'azione dell'amministratore di condominio.

Il bilancio deve essere innanzitutto uno strumento per legittimare il ruolo dell'amministratore di condominio, per esplicitare il rapporto tra il processo di formulazione e attuazione delle delibere assembleari con l'erogazione dei servizi e il livello di benessere della collettività, oltre che dell'eventuale valore prodotto per i condòmini. Inoltre, la Relazione dell'amministratore, costituisce anche il segnale di un'esigenza crescente di partecipazione alla vita della piccola proprietà frazionata.

Si tratta infatti di uno strumento che vuole favorire il dialogo e il confronto, aiutare a individuare le priorità nelle scelte dell'amministrazione, in un processo circolare di condivisione dei processi di programmazione e di valutazione dei risultati. In questo senso, l'introduzione della Relazione nelle amministrazioni condominiali può rappresentare un'occasione per dotarsi di metodologie e strumenti più efficaci nei processi di formulazione e valutazione delle politiche di gestione.

In considerazione del bisogno che l'ambiente condominiale ha di questo strumento e della domanda di maggiore trasparenza e migliore comunicazione, la Relazione può essere anche un "antidoto" all'insofferenza verso gli amministratori; gli stakeholder possono così condividere la "vita" amministrativa dell'ente di gestione a cui rivolgono i loro interessi.

Punto fondamentale è la definizione del valore aggiunto, un termine e un concetto che non fanno parte della tradizione amministrativa condominiale. In riferimento a ciò occorre dare un significato a questo concetto, ponendolo in collegamento con le spese che vengono affrontate per soddisfare i bisogni dei partecipanti al condominio, raggruppati in settori.

La Relazione al bilancio dell'amministratore, per la sua novità, non è un tema che può essere irrigidito in una formula o in uno schema codificato. Ogni eventuale tentativo di diffusione e di promozione non deve avere per oggetto la riproduzione di uno strumento, ma semmai la sperimentazione di un processo e l'introduzione di una nuova cultura della rendicontazione condominiale.

La Relazione deve costituire parte integrante del bilancio e ha la funzione di illustrare, e per certi versi integrare, i sintetici dati quantitativi, i problemi condominiali risolti e da risolvere nel corso dell'esercizio amministrativo, evidenziare ad esempio eventuali beni mobili ed attrezzature disponibili, ed illustrare i collegamenti tra le realtà contabili anno per anno.

Elencazione aree interessate

- Commenti in ordine alla comparazione delle voci dell'esercizio precedente nei documenti contabili.
- Illustrazione dei criteri contabili adottati per gli incassi e per le spese.
- Motivazione sull'eventuale impiego di fondi di riserva e loro destinazione.
- Indicazione delle variazioni intervenute nella consistenza delle poste dell'attivo e del passivo.
- Notizie sui dipendenti; sulla composizione dei fondi di riserva; sulla giacenza dei conti correnti.
- Evidenziazione dei più rilevanti capitoli di spesa.
- Riferimenti in ordine alle certificazioni di sicurezza degli impianti comuni.
- Informativa su eventuali controversie giudiziarie in corso;
- Individuazione beni mobili ed attrezzature disponibili.

SITUAZIONE DI CASSA

Il risultato di gestione evidenziato nel conto economico (Dimostrazione spese ed entrate) non va confuso con l'avanzo o disavanzo di cassa connesso con altri movimenti finanziari che non incidono sui rapporti di credito e debito con i vari comproprietari ed ha riferito storico per la gestione condominiale collegata con gli esercizi precedenti.

Pertanto per determinare la situazione di cassa alla fine di un qualsiasi periodo contabile (da inserire poi in situazione patrimoniale) occorre far riferimento al corrispondente al corrispondente risultato della precedente gestione ed effettuare la somma algebrica di introiti ed esborsi che hanno modificato disponibilità in contanti e conti correnti bancari o postali. Ipotizziamo a titolo esemplificativo alcuni dei possibili movimenti finanziari:

Entrate di cassa

- Avanzo esercizio precedente
- Introiti per quote condominiali dell'esercizio
- Introiti per conguagli arretrati
- Introiti per affitti
- Introiti per interessi attivi
- Accantonamento per fondi riserva
- Depositi cauzionali ricevuti (es. per affitto locali comuni)
- Indennizzi assicurativi non utilizzati
-

Uscite di cassa

- Disavanzo dell'esercizio precedente
- Pagamento spese dell'esercizio
- Pagamento debiti esercizi precedenti
- Prelevamento dal TFR per liquidazioni o anticipi
- Restituzione cauzioni ricevute
- Cauzioni costituite presso terzi (es. occupazione suolo pubblico)
- Quota affitti accreditata ai condomini

SITUAZIONE PATRIMONIALE

E' il documento che fotografa nel modo migliore la composizione qualitativa e quantitativa del patrimonio comune con la possibilità di seguirne le variazioni per effetto della gestione; la sua indispensabile funzione di collegamento fra i vari esercizi rappresenta il più importante strumento di controllo della contabilità condominiale nel quale la pluralità delle componenti attive e passive deve sempre bilanciarsi.

La stretta connessione della situazione patrimoniale con il conto economico e con la situazione di cassa determina degli automatismi contabili che assicurano una resa del conto trasparente, semplice e comprensibile, a tutela dei diritti dei partecipanti al condominio.

ATTIVITA' (Partite a credito)

Cassa
Banca c/c
Bancoposta c/c
Banca c/ TFR
Banca c/ Fondo riserva
Crediti v/ condomini
Titoli
Cauzioni versate
Anticipo spese legali
.....

PASSIVITA' (Partite a debito)

Debiti per forniture varie
Debiti v/ condomini
Fondo riserva
Fondo TFR
Cauzioni ricevute
Anticipazioni
.....
.....

IL PIANO DEI CONTI

Per rilevazione si intende memorizzare manualmente (ieri) o mediante sistemi informatici (oggi) gli accadimenti della gestione condominiale, cioè annotare quei fenomeni che nell'ambito del condominio si manifestano. L'amministratore deve interpretare il fatto catalogandolo ed ordinandolo per far comprendere a chi ne subisce gli effetti, mediante l'atto conclusivo della trascrizione dei fatti accaduti (il bilancio), la veritiera consistenza degli stessi sia per l'aspetto economico che per quello finanziario.

Nell'ambito condominiale il conto può sintetizzarsi quale espressione di quei valori, positivi e negativi, che si rispecchiano nella quantificazione degli accadimenti gestionali dell'amministrazione di un fabbricato riconducibili alle spese ed ai ricavi del periodo di riferimento ed alle conseguenze che la contrapposizione di detti valori sviluppa dal punto di vista finanziario.

Il piano dei conti non è altro che il prospetto nel quale sono indicati i conti che si prevede possano essere attivati per la rilevazione dei fatti di gestione onde pervenire alla sintesi di fine esercizio; si tratta quindi di un quadro contenente l'elencazione dei conti nei quali potrebbe articolarsi la contabilità generale del condominio. Il piano deve necessariamente essere dinamico per implementare le diverse esigenze del rilevatore in modo da collegare i fatti rilevati alle diverse caratteristiche dei conti che si ha l'obbligo di rappresentare. Va realizzato con riferimento al sistema contabile adottato, alle dimensioni del condominio, alla conoscenza ed all'analisi cui si vuole pervenire ed agli strumenti contabili utilizzati per comporre le scritture.

CONTO ECONOMICO (Dimostrazione spese ed entrate)

		RENDICONTO	PREVENTIVO
Tab. A	PROPRIETA'		
A01	Assicurazione incendio e R.C.		
A02	Compenso amministratore		
A03	Spese amm.ve varie		
A04	Manutenzioni e riparazioni		
	Totale Tab. A	.....	.....
Tab. B	APPARTAMENTI		
B01	Salario dipendenti e ritenute IRPEF		
B02	Contributi INPS-INAIL		
B03	Accantonamento TFR		
B04	Materiali pulizie		
B05	Illuminazione e lampade		
B06	Manutenzione ordinaria		
B07	.....	
	Totale Tab. B	.....	.....
Tab. C	ASCENSORE		
C01	Forza motrice ascensore		
C02	Manutenzione ordinaria		
C03	Riparazioni varie e verifiche biennali		
	Totale Tab. C	.....	.....
Tab. D	ACQUA		
D01	Consumi idrici e depurazione		
	Totale Tab. D	.....	.....
Tab. E	RISCALDAMENTO		
E01	Forniture di combustibile		
E02	Manutenzione impianto		
E03	Forza motrice		
	Totale Tab. E	.....	.....
F01	.....	
F02	.....	
F03	.....	
	Spese individuali		
M01	Postali		
M02	Saldi esercizio precedente		
	TOTALE SPESE DA RIPARTIRE	.....	.....
	TOTALE QUOTE INCASSATE	.....	.....
	ACCREDITO AFFITTO LOCALI COMUNI	.....	.....
	AVANZO/DISAVANZO DI GESTIONE	.....

RIPARTIZIONE SPESE (Conti individuali)

Un. Imm.	mm.	Tab. A	mm.	Tab. B	mm.	Tab. C	mc.	Acqua	Ind.	Saldi Arr.ti	Totale dovuto	Totale versato	Quota affitti	Saldo Deb/cred