

**IL RENDICONTO
DELLA GESTIONE DEL CONDOMINIO
DA PARTE DELL' AMMINISTRATORE**

Art. 1130 codice civile

L' amministratore deve riscuotere i contributi (deliberati dall' assemblea), ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria della parti comuni dell' edificio e per l' esercizio dei servizi comuni.

L' amministratore, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione

Art. 1135 codice civile

L' assemblea dei condòmini provvede all' approvazione del rendiconto annuale dell' amministratore e all' impiego del residuo attivo della gestione.

Al fine di illustrare gli elementi essenziali che, a mio giudizio, dovrebbero essere esposti in ogni rendiconto, trovo utile riportare prima di tutto gli articoli del codice civile che si riferiscono a questo documento.

Dalla lettura degli articoli si evince che il condòmino che legge il rendiconto del proprio condominio dovrebbe essere informato riguardo il CONTO DELLA GESTIONE dell' amministratore e deve poter essere in grado di decidere l' eventuale impiego del RESIDUO ATTIVO DELLA GESTIONE.

Cosa vogliono esprimere questi concetti se si cerca di spiegarli con parole più semplici?

Volendo semplificare al massimo il discorso, supponiamo che incarico un amministratore di acquistare per mio conto un caffè al bar.

Che informazioni saranno necessarie per rendere il conto di questa gestione?

Credo che anzitutto sia necessario considerare se l' amministratore aveva già dei soldi di mia proprietà.

Supponiamo che non ne aveva; quindi O.

Pertanto tramite le spese condominiali mi ha chiesto complessivamente un contributo di € 2,00.

Con questi fondi l' amministratore ha provveduto ad acquistare il caffè, spendendo € 0,80.

Il compenso per il suo servizio è stato stabilito di comune accordo in € 0,20.

A questo punto abbiamo scritto tutte le informazioni sufficienti per poter calcolare il residuo attivo della gestione (vedi art. 1135 codice civile).

FONDI INIZIALI:	€ 0,00+
CONTRIBUTI CONDOMINIALI;	€ 2,00+
SPESE DEL CONDOMINIO	€ 0.80-
COMPENSO AMMINISTRATORE	€ 0.20-
RESIDUO ATTIVO DELLA GESTIONE	€ 1.00=

Questo piccolo esempio evidenzia la maggior parte dei dati informativi che sono necessari per rendere il conto della gestione di un condominio.

Le cose nella realtà sono leggermente più complicate, in quanto ci sono delle informazioni che non abbiamo considerato per semplificare al massimo il ragionamento.

Pertanto passiamo a descrivere tutti gli elementi essenziali che sono necessari per rendere il conto della gestione di un condominio:

- 1) I FONDI INIZIALI.; questo valore è costituito dalle disponibilità finanziarie e dai crediti per rate condominiali non pagate che l'

amministratore ha preso in consegna all' inizio del proprio mandato o alla data di riconferma annuale.

- 2) IL CONGUAGLIO DELL' ESERCIZIO PRECEDENTE; questo valore è costituito dal credito o debito complessivo che l' ente condominio ha riscosso o restituito per chiudere finanziariamente la gestione dell' esercizio precedente.
- 3) IL TOTALE DEL PREVENTIVO APPROVATO DALL' ASSEMBLEA; questo valore è costituito dai fondi che i condòmini hanno deciso di versare nell' esercizio in scadenza;
- 4) ALTRE ENTRATE STRAORDINARIE; questo valore comprende tutte le entrate che non sono comprese nei titoli precedenti (Es. rimborso assicurazione);

Il totale di questi valori costituisce la sommatoria dei fondi affidati all' amministratore.

- 5) IL TOTALE COMPLESSIVO DELLE SPESE DELL' ANNO; questo valore è costituito dalla somma delle spese del rendiconto consuntivo;
- 6) IL TOTALE COMPLESSIVO DELLE SPESE PAGATE NELL' ANNO NON COMPRESSE NELLE SPESE ELENcate NEL RENDICONTO CONSUNTIVO; questo valore è costituito dalle spese pagate nell' esercizio e non comprese nel rendiconto finale, poiché già conteggiate negli esercizi trascorsi. A volte nei rendiconti possono essere esposte dalle fatture non ancora pagate dall' amministratore; queste spese vengono effettivamente pagate negli

esercizi successivi a quello in cui sono state esposte nel conto della gestione.

- 7) IL TOTALE DELLE SPESE NON PAGATE CHE SONO COMPRESSE NELLE SPESE ELENcate NEL RENDICONTO CONSUNTIVO; questo valore è costituito dalle spese non pagate effettivamente e attribuite ai condòmini per creare fondi per spese future; un esempio classico è l' accantonamento T.F.R. del portiere.

Il totale algebrico dei punti 5) + 6) diminuito dal punto 7) rappresentano le spese effettivamente pagate nell' anno.

La differenza tra i fondi affidati all' amministratore e le spese pagate nell' esercizio, rappresentano i fondi finali che sono costituiti dai soldi in banca + i soldi in cassa + i soldi rappresentati da crediti per rate condominiali non pagate.

Questo valore finale di cassa a cui si somma o si sottrae il conguaglio finale dell' anno deve essere uguale ai fondi condominiali di proprietà del condominio.

Il conguaglio finale, in caso sia a credito dei condòmini (e quindi superiore ai fondi accantonati) costituisce il RESIDUO ATTIVO della gestione, e i condòmini possono eventualmente scegliere di impiegarlo come meglio credono nell' interesse dell' azienda condominio.

E' importante sottolineare che queste informazioni rese ogni anno nello stesso modo permettono un controllo contabile e finanziario della gestione aziendale del condominio, la quale ha la possibilità di diventare sempre più gestibile da parte dell' assemblea.

Di seguito provvedo a inserire lo schema di rendiconto che ho cercato di spiegare:

RENDICONTO DI CASSA

ENTRATE DI CASSA		USCITE DI CASSA	
FONDI FINANZIARI INIZIALI Saldo cassa al 30 mese. AAA1 Credito rate ordinarie da pagare	1,00	SPESE CONTABILIZZATE NELL' ESERCIZIO AAA1/AAA2 (Vedi rendiconto spese ordinarie)	5,00
Conguaglio rate condominiali AAA0/AAA1	2,00	SPESE CONTABILIZZATE NEGLI ESERCIZI PRECEDENTI E PAGATE NELL' ESERCIZIO AAA1/AAA2	6,00
Rate condominiali chieste in previsione di spesa AAA1/AAA2	3,00		
Altre entrate straordinarie	4,00	ACCANTONAMENTI PER SPESE NON PAGATE CONTABILIZZATE NELL ' ESERCIZIO AAA1/AAA2 Acc. f.do comp. Amministratore AAA1/AAA2 Accantonamento fondo T.F.R. AAA1	7,00
FONDI AFFIDATI ALL' AMMINISTRATORE	SOMMA	SPESE PAGATE NELL' ESERCIZIO A1/A2	SOMMA
		FONDI FINANZIARI FINALI Saldo cassa al 30 mese AAA2 Credito rate ordinarie da pagare	A1 A2
		TOTALE A PAREGGIO	SOMMA

RENDICONTO DEI FONDI ACCANTONATI

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Saldo cassa al 31 dicembre AAA2	A1	Fondo ACCANTONAMENTO T.F.R.	A3
Credito per rate condominiali da pagare	A2	Acc. f.do Comp. Amministratore AAA1/AAA2	A4
		Accantonamento fondo T.F.R.	A5
		Fondo per spese impreviste	A6
		RESIDUO ATTIVO DI GESTIONE	A7
TOTALE ATTIVITA'	SOMMA	TOTALE A PAREGGIO	SOMMA

Le due parti del rendiconto sono complementari e sufficienti per informare il condòmino in maniera completa e formalmente corretta:

Il RENDICONTO DI CASSA è la sintesi del rendiconto della gestione da parte dell' amministratore, con le informazioni che servono a far capire tutte le ragioni per cui a fine anno ci sono delle somme finali in banca e in cassa.

Il RENDICONTO DEI FONDI ACCANTONATI è il riepilogo dei fondi di proprietà del condominio che è necessario per evidenziare al condòmino l' ammontare del conguaglio o del residuo attivo della gestione che è possibile impiegare per un fine aziendale del condominio oppure restituire ai condòmini.

Di seguito riporto la versione completa del piano dei conti utilizzabile come standard per poter codificare le spese del condominio, la quale contiene anche le somme algebriche necessarie per poter calcolare i fondi finali residui di proprietà del condominio.

<u>COD.</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>A. CORRENTE</u>	<u>A. PRECEDENT</u> <u>E</u>	<u>DIFFERENZA</u>
<u>RENDICONTO CONSUNTIVO</u>				
<u>DELLA GESTIONE ex ART.1130 C.C. ultimo comma</u>				
<u>FONTI FINANZIARIE DEL CONDOMINIO</u>				
<u>All' inizio dell' esercizio amministrativo</u>				
	Fondi finanziari iniziali (Cassa + banche)	0,00	0,00	0,00
	Totale rate condominiali. non riscosse di esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00
	Totale rate condominiali chieste in preventivo	0,00	0,00	0,00
	Conguaglio esercizio precedente	0,00	0,00	0,00
	Altre entrate del condominio straordinarie	0,00	0,00	0,00
a)	<u>TOTALE FONTI FINANZIARIE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>01/00/000</u>	<u>SPESE PER GESTIONE AMMINISTRATIVA</u>			
<u>01/01/000</u>	<u>SPESE PER AMMINISTRAZIONE</u>			
01/01/001	Compensi erogati all' amministratore	0,00	0,00	0,00
01/01/002	Rimborsi spese anticipate dall' amministratore	0,00	0,00	0,00
01/01/003	Compensi erogati al consulente del lavoro	0,00	0,00	0,00
01/01/004	Compensi erogati al consulente fiscale	0,00	0,00	0,00
01/01/005	Compensi erogati ad avvocati	0,00	0,00	0,00
01/01/006	Spese per implementazione e gestione del sistema di qualità	0,00	0,00	0,00
01/01/007	Spese postali e bolli	0,00	0,00	0,00
01/01/008	Spese per acquisto cancelleria	0,00	0,00	0,00
01/01/009	Commissioni bancarie	0,00	0,00	0,00
01/01/010	Interessi passivi bancari	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER AMMINISTRAZIONE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>01/02/000</u>	<u>SPESE PER ASSICURAZIONI</u>			
01/02/001	Spese per assicurazione stabile	0,00	0,00	0,00
01/02/002	Spese per altre assicurazioni	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER ASSICURAZIONI</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>01/03/000</u>	<u>SPESE PER IMPOSTE, TASSE, SANZIONI E CONTRIBUTI</u>			
01/03/001	Imposte e tasse	0,00	0,00	0,00
01/03/002	Contributi associativi	0,00	0,00	0,00
01/03/003	Multe e sanzioni amministrative	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER IMPOSTE, TASSE, SANZIONI E CONTRIBUTI</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>TOTALE SPESE PER GESTIONE AMMINISTRATIVA</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/00/000</u>	<u>SPESE PER GESTIONE TECNICA</u>			
<u>02/01/000</u>	<u>SPESE PER PORTIERATO, PULIZIA E SICUREZZA</u>			
02/01/001	Spese per servizio di pulizia	0,00	0,00	0,00
02/01/002	Spese per servizio di rotazione bidoni	0,00	0,00	0,00

02/01/003	Spese per acquisto di materiale per pulizia	0,00	0,00	0,00
02/01/004	Spese per servizio di disostruzione tubazioni	0,00	0,00	0,00
02/01/005	Spese per servizio di pulizia pluviali e pozzetti	0,00	0,00	0,00
02/01/006	Spese per servizio di portineria	0,00	0,00	0,00
02/01/007	Spese per servizio di ritiro posta	0,00	0,00	0,00
02/01/008	Spese per servizi di vigilanza	0,00	0,00	0,00
02/01/009	Stipendi portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/010	Contributi INPS portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/011	Ritenute IRPEF portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/012	Assicurazione INAIL portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/013	Accantonamento T.F.R. portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/014	Compenso sostituto portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/015	R/A su compenso a sostituto portiere	0,00	0,00	0,00
02/01/016	Stipendi addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
02/01/017	Contributi INPS addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
02/01/018	Ritenute IRPEF addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
02/01/019	Assicurazione INAIL addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
02/01/020	Accantonamento T.F.R. addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER PORTIERATO, PULIZIA E SICUREZZA</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/02/000</u>	<u>SPESE PER MANUTENZIONE E PULIZIA SCALE</u>			
02/02/001	Spese per servizio di pulizia delle scale	0,00	0,00	0,00
02/02/002	Stipendi addetti alle pulizie di scale	0,00	0,00	0,00
02/02/003	Contributi INPS addetti alle pulizie di scale	0,00	0,00	0,00
02/02/004	Ritenute IRPEF addetti alle pulizie	0,00	0,00	0,00
02/02/005	Assicurazione INAIL addetti alle pulizie di scale	0,00	0,00	0,00
02/02/006	Accantonamento T.F.R. addetti alle pulizie di scale	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER MAN. E PULIZIA SCALE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/03/000</u>	<u>SPESE PER IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>			
02/03/001	Spese di conduzione dell' impianto di riscaldamento	0,00	0,00	0,00
02/03/002	Spese per fornitura combustibile all' impianto di riscaldamento	0,00	0,00	0,00
02/03/003	Spese per erogazione energia elettrica all' impianto di riscaldamento	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/04/000</u>	<u>SPESE PER IMPIANTO ASCENSORE</u>			
02/04/001	Spese di manutenzione ascensore	0,00	0,00	0,00
02/04/002	Spese per forza motrice ascensore	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE PER IMPIANTO ASCENSORE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/05/000</u>	<u>SPESE DI FORNITURA DI ACQUA</u>			
02/05/001	Spese di fornitura acqua potabile	0,00	0,00	0,00
02/05/002	Spese di fornitura di acqua calda centralizzata senza contatori	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE DI FORNITURA ACQUA</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>02/06/000</u>	<u>SPESE PER ALTRI SERVIZI E FORNITURE</u>			
02/06/001	Compensi erogati ad architetti, ingegneri e geometri	0,00	0,00	0,00
02/06/002	Spese per erogazione energia elettrica	0,00	0,00	0,00
02/06/003	Spese per servizio di disinfestazione e derattizzazione	0,00	0,00	0,00
02/06/004	Spese per servizio del fabbro	0,00	0,00	0,00
02/06/005	Spese per servizi di muratori	0,00	0,00	0,00
02/06/006	Spese per servizio di raccolta rifiuti	0,00	0,00	0,00
02/06/007	Spese per servizi di elettricisti	0,00	0,00	0,00

02/06/008	Spese per servizi di idraulici	0,00	0,00	0,00
02/06/009	Spese per servizi di imbianchini	0,00	0,00	0,00
02/06/010	Spese per servizi di giardinieri	0,00	0,00	0,00
02/06/011	Spese per servizi di manutenzione dei cancelli	0,00	0,00	0,00
02/06/012	Spese per servizi di manutenzione dei portoni di ingresso	0,00	0,00	0,00
02/06/013	Spese per servizi di manutenzione delle finestre	0,00	0,00	0,00
02/06/014	Spese per manutenzione impianto dei citofoni	0,00	0,00	0,00
02/06/015	Spese per manutenzione cassette della posta	0,00	0,00	0,00
02/06/016	Spese per variazione etichette nominativi ai citofoni e alle cassette postali	0,00	0,00	0,00
02/06/017	Spese di manutenzione impianto TV	0,00	0,00	0,00
02/06/018	Spese per servizio di manutenzione estintori	0,00	0,00	0,00
02/06/019	Spese per fornitura macchine e attrezzature condominiali	0,00	0,00	0,00
02/06/020	Spese per noleggio sala per assemblee	0,00	0,00	0,00
02/06/021	Spese per riparazione di macchine per pulizia condominiali	0,00	0,00	0,00
02/06/022	Spese di manutenzione ordinaria autoclave	0,00	0,00	0,00
02/06/023	Spese di manutenzione ordinaria addolcitore a scambio ionico	0,00	0,00	0,00
02/06/024	Spese di manutenzione ordinaria per le canne fumarie comuni	0,00	0,00	0,00
02/06/025	Spese di manutenzione ordinaria delle fontane condominiali	0,00	0,00	0,00
02/06/026	Spese di manutenzione ordinaria dei campi da tennis condominiali	0,00	0,00	0,00
02/06/027	Spese di manutenzione ordinaria delle piscine condominiali	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE SPESE ALTRI SERVIZI E FORNITURE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>TOTALE SPESE PER GESTIONE TECNICA</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>03/00/000</u>	<u>ADDEBITI PERSONALI</u>			
03/00/001	Addebito interessi di mora per ritardato pagamento	0,00	0,00	0,00
03/00/002	Addebito spese postali a condomini	0,00	0,00	0,00
03/00/003	Altri addebiti personali	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE ADDEBITI PERSONALI</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>b)</u>	<u>TOTALE SPESE IMPUTATE AL RENDICONTO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Decremento	Storno spese imputate al rendiconto non pagate che creano un fondo per spese da pagare.	0,00	0,00	0,00
Incremento	Spese pagate non comprese nel rendiconto di esercizio che utilizzano il fondo spese da pagare	0,00	0,00	0,00
<u>c)</u>	<u>TOTALE SPESE PAGATE DURANTE L' ESERCIZIO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>a) - c)</u>	<u>FONTI FINANZIARIE DEL CONDOMINIO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>10/00/000</u>	<u>FONTI FINANZIARIE DEL CONDOMINIO</u>			
	<u>Alla fine dell' esercizio amministrativo</u>			
10/00/001	Cassa	0,00	0,00	0,00
10/00/002	Banca 1	0,00	0,00	0,00
10/00/003	Banca 2	0,00	0,00	0,00
10/00/004	Banca 3	0,00	0,00	0,00
	Rate condominiali non riscosse	0,00	0,00	0,00
<u>d)</u>	<u>TOTALE FONTI FINANZIARIE FINALI</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>



AziendaCondominio

	CONGUAGLIO DELL' ESERCIZIO	0,00	0,00	0,00
	STORNO CONGUAGLIO CON UTILIZZO FONDI ACCANTONATI	0,00	0,00	0,00
e)	<u>TOTALE ATTIVITA'</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>50/00/000</u>	<u>FONDI DI ACCANTONAMENTO</u>			
50/00/001	Fondo T.F.R.	0,00	0,00	0,00
50/00/002	Fondo per addebito interessi di mora	0,00	0,00	0,00
50/00/003	Fondo per rimborsi assicurazione	0,00	0,00	0,00
50/00/004	Fondo per spese da pagare dell' esercizio	0,00	0,00	0,00
50/00/005	Fondo per spese da pagare dell' esercizio N - 1	0,00	0,00	0,00
50/00/006	Fondo per spese da pagare dell' esercizio N - 2	0,00	0,00	0,00
50/00/007	Fondo per spese da pagare dell' esercizio N -	0,00	0,00	0,00
50/00/008	Fondo per anticipi di condomini	0,00	0,00	0,00
f)	<u>TOTALE FONDI DI ACCANTONAMENTO</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	Quadratura (a-c) - d il risultato è sempre 0	0,00	0,00	0,00
	Quadratura e - f il risultato è sempre 0	0,00	0,00	0,00

Il piano dei conti su esposto è contabilmente corretto ed è utilizzabile per implementare i programmi software.

In caso sono disponibile a fornire la consulenza necessaria per adattare dei programmi già esistenti sul mercato.

Milano, lì 22 gennaio 2006

Antonio Azzaretto