

I. Nota sintetica esplicativa Condominio

Via

Gentili Sig.ri Condomini,

Il Condominio di Via, è un complesso di n. ... palazzine, con un totale di n. Appartamenti e n. ... negozi.

Elenco dei servizi comuni e delle certificazioni:

1. Amministratore C.F. con studio in nominato dall'assemblea del
orari di ricevimento telefonico
orario di apertura al pubblico
i registri previsti dalla legge sono conservati in
2. Portiere Sig. assunto il con contratto di Portiere con alloggio Full-Time, orario di servizio dalle ore alle ore.....
Il Medico del Lavoro Competente è il Dott. ultima visita del
3. Assicurazione fabbricato Compagnia n. polizza..... delprevede la copertura di R.C., ricerca del guasto con franchigia di E
4. Impianto di riscaldamento centralizzato, comune a tutte le palazzine, è dotato di un sistema di contabilizzazione del calore, viene alimentato a gas, l'orario di accensione è dalle ore alle ore Per il periodo che va dal 15/11/ al 15/04/.
Detto impianto è provvisto di:
Certificato Incendi n. rilasciato il con scadenza
Certificato ISPESL n. rilasciato il con scadenza
Il Terzo responsabile è
5. Impianto elettrico Condominiale, conforme alla normativa prevista dalla legge n. 46 del 1990, come da certificazione rilasciata da..... il
6. Impianto di antenna terrestre e satellitare centralizzato
7. N. ... Ascensori ognuno a servizio di una palazzina. Il servizio di manutenzione è affidato alla Ditta Tutti gli ascensori hanno ottenuto il C.I. il Scadente il
Asc. A controllato da con verifica biennale positiva del
Asc. B controllato da con verifica biennale positiva del
8. DVR (Documento di Valutazione del Rischio) elaborato dalla Ditta Il

9. DUVRI (Documento Unico di Valutazione del Rischio di Interferenza) elaborato dalla Ditta Il
10. Monitoraggio Amianto, eseguito dalla Ditta il
11. Documento Privacy, elaborato dalla in data

Elenco di opere da effettuare:

- L'impianto di riscaldamento necessita di
- Il cornicione necessita di
-

Note sul Bilancio

Come previsto dal nuovo art. 1130 bis del c.c., vi allego il rendiconto condominiale 2012, composto dai seguenti documenti:

- I. La presente nota esplicativa;
- II. Rendiconto delle spese condominiali raggruppate per voci omogenee e divise per tabella;
- III. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino;
- IV. Riepilogo finanziario o di cassa con determinazione del risultato d'esercizio;
- V. Situazione patrimoniale;
- VI. Elenco fondi disponibili e riserve;

La riforma del Condominio ha previsto, tra le altre cose, all'art. 1129, che **“L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio**, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio”. Da ciò ne consegue che:

- le somme incassate per contanti non possono più essere utilizzate direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma vanno depositate sul conto, e i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili, assegni, bonifici o con l'uso di carte bancomat o simili;
- è opportuno che tutti i Condomini versino le proprie quote direttamente sul Conto, con bonifici, bollettini di c.c.p. e altri;
- è sconsigliabile far incassare al portiere, ma nel caso questo fosse necessario è opportuno che questo incassi solo assegni intestati al Condominio, infatti nel caso incassi in contanti è necessario quanto si

versa la somma sul conto che l'amministratore abbia una specifica dei singoli versamenti a cui tale somma si riferisce;

- il saldo di cassa del Condominio deve coincidere, salvo rari casi, con il saldo del conto bancario, pertanto non saranno più possibili le "Anticipazioni dell'Amministratore";
- la cassa del condominio non può più essere negativa, **non ci può più essere un'Anticipazione dell'Amministratore**, che se fosse necessaria in casi eccezionali, come ad es. per pagare l'Assicurazione del Fabbricato, dovrà essere costituita con un bonifico bancario con apposita causale, e quindi inserito tra le entrate come 'Finanziamento amministratore' e tra le passività come 'Debito v/so amministratore'. **Un eventuale saldo di cassa negativo potrebbe essere giustificato solo da un temporaneo saldo negativo di banca**, qualora l'ente creditizio lo permetta.

II. Il rendiconto

E' stato elaborato con un criterio misto, come di seguito specificato:

a - Si è utilizzato il criterio di Competenza per le spese condominiali; tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative all'anno 2012, sia quelle che hanno avuto una manifestazione numeraria, ossia siano state pagate nel 2012, sia quelle che siano state pagate nell'anno successivo, o risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota.

b - Si è usato invece il criterio di Cassa per le entrate condominiali, inserendo quindi nel rendiconto solo quei versamenti fatti dai Condomini per quote condominiali, che sono entrati nel conto corrente del Condominio alla data del 31/12/2012. Non sono quindi stati inseriti nel rendiconto tutti quei versamenti relativi a quote condominiali del 2012, che sono stati pagati nel 2013. Tali versamenti tardivi sono stati imputati come acconto del saldo che risulta dal rendiconto, e quindi decurtati dallo stesso.

III. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino

È il documento con il quale il totale delle spese di ogni Tabella viene diviso per ogni condomino, in base alle carature millesimali, in questo modo si determina il totale annuo delle spese a carico di ogni condomino.

A tale importo va aggiunto il saldo dell'anno precedente e ne va sottratto il relativo versamento, in modo da legare ogni esercizio con il successivo e garantire una continuità contabile. Al totale annuo va infine sottratto quanto versato per quote condominiali da ogni condomino, tale importo va calcolato in base ai versamenti eseguiti dai condomini nell'esercizio in chiusura.

Operando come suddetto si determina così il saldo dell'anno a carico del singolo condomino, che comprende anche l'eventuale saldo dell'anno precedente non ancora versato. *(A questo punto possiamo sottrarre al saldo così determinato le eventuali quote di competenza del 2012 versate dal condomino, dopo la chiusura dell'esercizio, ma prima dell'elaborazione del rendiconto.)*

IV. Riepilogo finanziario di cassa, con determinazione del risultato d'esercizio

In tale documento viene inserito tra le **Entrate**:

- 1 E)** L'avanzo di cassa dell'esercizio precedente che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto quanto previsto dall'art. 1129, pertanto una eventuale cassa contanti presente al 31/12/ dell'esercizio precedente deve essere solo quella relativa ai versamenti dei condomini fatti a fine anno e che l'amministratore non ha potuto versare sul conto entro il 31/12/.
- 2 E)** Tutti i versamenti dei Condomini per quote incassate nel conto corrente al 31/12/ dell'esercizio in chiusura, è opportuno separare le quote ordinarie da quelle straordinarie.
- 3 E)** Tutti i versamenti dei Condomini per conguagli dell'anno precedente, incassati nel conto corrente al 31/12/ dell'esercizio in chiusura è opportuno separare i conguagli ordinari da quelle straordinari.
- 4 E)** Eventuali canoni di affitto, che risultano incassati nel conto corrente condominiale alla data del 31/12/ dell'esercizio in chiusura.
- 5 E)** Eventuali Finanziamenti fatti da Istituti di Credito o in casi eccezionali dall'Amministratore.

In tale documento viene inserito tra le **Uscite**:

- 1 U)** Il disavanzo di cassa dell'esercizio precedente non può esistere con la riforma, vedi quanto detto a proposito dell'art. 1129, pertanto un eventuale saldo di cassa negativo potrà verificarsi solo nel caso di

un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.

- 2 U) Tutte le spese condominiali effettivamente pagate per la gestione corrente alla data del 31/12/ dell'esercizio in chiusura, al netto quindi delle spese di competenza inserite nel rendiconto ma non pagate entro il 31/12/. Anche in questo caso è opportuno separate le spese ordinarie da quelle straordinarie.
- 3 U) I rimborsi fatti ai condomini per conguagli dell'anno precedente a loro credito.
- 4 U) Eventuali pagamenti di debiti della gestione precedente.
- 5 U) La differenza tra entrate e uscite determina l'avanzo di cassa, come abbiamo detto infatti il disavanzo (non dovrebbe più esistere), **tale risultato deve coincidere con il saldo dell'estratto del conto corrente.**

V. Situazione patrimoniale

In tale documento viene inserito tra le **Attività**:

- 1 A) L'avanzo di cassa dell'esercizio in chiusura (differenza tra entrate e uscite), che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto che, come già detto, l'art. 1129 prevede che eventuali pagamenti per contanti vengano versati dall'amministratore sul conto.
- 2 A) Crediti che il Condominio ha per conguagli da incassare dai Condomini. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.
- 3 A) Crediti che il Condominio ha per eventuali depositi cauzionali da incassare.
- 4 A) Arrotondamenti.

In tale documento viene inserito tra le **Passività**:

- 1 P) Il disavanzo di cassa dell'esercizio in chiusura, che, a causa del nuovo art. 1129 può determinarsi solo nel caso di saldo negativo del conto bancario, deve quindi coincidere con il saldo di banca.
- 2 P) Eventuali fondi accantonati o Riserve, esempio, T.F.R., Fondo affitti, fondo cassa ecc., che andranno poi analizzati nel documento previsto dal nuovo art. 1130 bis e denominato: "Elenco fondi disponibili e Riserve".
- 3 P) Debiti v/so Fornitori da pagare, elencati analiticamente, ossia di importi inseriti nel Rendiconto e ripartiti, ma non ancora pagati al 31/12/ dell'esercizio in chiusura.

- 5 A)** Debiti v/so Condomini per conguagli ordinari da rimborsare, relativi all'esercizio in chiusura. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.
- 4 P)** Arrotondamenti.

VI. Elenco fondi disponibili e riserve

La riforma all'art. 1130 bis prevede che l'Amministratore elenchi in un apposito documento tutti i fondi e le riserve, ed è opportuno che vengano fornite anche altre notizie:

- 1 F) Natura del Fondo
- 2 F) Data di costituzione del Fondo
- 3 F) Con quale tabella è stato creato (tab. proprietà, scale, ascensore ecc.)
- 4 F) Finalità del Fondo (per lavori futuri alla facciata, per restituzione ai condomini ecc.)
- 5 F) Elenco dei Condomini proprietari del Fondo con indicazione della quota

Ad esempio:

- 1 F)** 'Fondo Lavori Facciata' art. 1135 n. 4 "... l'assemblea dei condomini provvede **4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente**"
- 2 F) Il Fondo è stato costituito il .../.../....
- 3 F) Il fondo è stato creato con la Tabella di proprietà, e diviso per tutti i Condomini
- 4 F) La Finalità del Fondo è quella di finanziare i lavori futuri alle facciate condominiali che presentano parti ammalorate, oggetto di interventi di rimozione del pericolo
- 5 F) Il Fondo è stato costituito dai seguenti condomini con indicazione della loro quota

Int.	Mm	Importo
1	100	1.000
2	200	2.000
.....		

VII. Rapporti in corso e questioni pendenti

Il Condominio oltre ai rapporti contrattuali e di lavoro dipendente su descritti ha i seguenti rapporti in corso:

- Pagamento della rateizzazione con la ditta Per il saldo dei lavori di tinteggiatura delle facciate
- Incasso della rateizzazione concessa al Condomino in 5 per gli oneri condominiali arretrati
-

Il Condominio ha aperte alcune questioni :

- Mediazione relativa a
- Causa civile RG relativa a
- Ecc