

**Criteri di tenuta della contabilità condominiale.
Semplicità, comprensibilità, trasparenza**

Merano, 8 ottobre 2016

Siamo tuttora in assenza, anche dopo la riforma condominiale del 2012 entrata in vigore il 17 giugno 2013, di un quadro normativo specifico sul metodo di rendicontazione delle operazioni contabili nel condominio e tanto meno sul metodo di rilevazione delle stesse.

In assenza quindi di indicazioni precise vi sono stati studi anche molto approfonditi e ben sviluppati circa la metodologia contabile operativa che soddisfi l'obiettivo di focalizzare una struttura uniforme di impostazione contabile e di rappresentazione "veritiera e corretta" del documento riassuntivo dell'esercizio (rendiconto), adattabile ad ogni dimensione gestionale.

Il documento di riferimento più interessante che si può trovare bene elaborato e completo a livello nazionale direi che è stato proprio prodotto da Anaci con la propria commissione Real Estate in collaborazione con l'ordine dei Commercialisti di Napoli già nella primavera 2011.

Documento che ha conservato attualità anche dopo la riforma essendo improntato a criteri già conformi ad una corretta e puntuale gestione contabile. Ciascuno consultandolo può trarre interessanti valutazioni e spunti di confronto con i propri elaborati.

La conclusione da trarre in ogni caso, ante e post riforma non può che determinare l'esigenza di disporre di un documento composto da più elaborati che esponga con semplicità, chiarezza e trasparenza i «conti» condominiali, garantendone un'adeguata comprensione ad ogni condomino nell'osservanza del suo diritto di controllo ma che

al contempo risulti conforme alle regole ed ai principi contabili propri della ragioneria.

Permane in ogni caso il problema più evidente di ordine pratico:

Il registro di contabilità «improntato» alla registrazione degli accadimenti contabili che movimentano la «cassa» non è di per se' sufficiente se non opportunamente integrato, ad assolvere e supportare l'amministratore nel suo compito di dover presentare poi il «rendiconto condominiale»

Occorrerebbe disporre preferibilmente di programmi che lavorino in partita doppia opportunamente rettificati per assolvere le esigenze della contabilità condominiale.

Gli articoli 1130 e 1130-bis evidenziano le conclusioni anzidette.

art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore

“...

*7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. **Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche***

con modalità informatizzate;

...”

art. 1130 - Rendiconto condominiale ⁽¹⁾

“Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.”

⁽¹⁾ Il presente articolo è stato inserito dall'art. 11 L. 11.12.2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013.

L'articolo 1130- bis non ci risolve il tema della giornata quando abbiamo attenzione al criterio ma si limita a esporre alcuni punti fermi circa i contenuti:

- Voci di entrate ed uscita
- Ogni altro dato della situazione patrimoniale
- Fondi disponibili e riserve con possibilità d'immediata verifica
- Registro di contabilità
- Riepilogo finanziario
- Nota esplicativa con rapporti in essere e questioni pendenti

Ecco quindi che pur privi di criteri precisi rifacendosi a principi generali del nostro ordinamento in materia analoga ma soprattutto a criteri contabili universalmente riconosciuti non si può che giungere alla conclusione che, seppur ignorato in sede di stesura definitiva da parte dell'art. 1130-bis, il criterio di competenza, ancorché non puntualizzato dal legislatore, nel richiesto «Rendiconto condominiale» non può essere ignorato dall'amministratore accorto ed attento alla norma.

Disattendere il criterio di competenza significherebbe «mortificare» l'esigenza di chiarezza reclamata dal Codice Civile, e quindi venir meno ai requisiti invocati dal 1130-bis.

L'effettiva visione precisa dei costi consuntivati per competenza permette di valutare variazioni in aumento o risparmi tra una gestione e l'altra, ma soprattutto di determinare **l'effettivo conguaglio di gestione**, intendendosi per tale la differenza fra quanto preventivato e quanto effettivamente speso. Per meglio comprendere queste osservazioni, sarà utile lo schema di conto consuntivo che verrà proposto ed esaminato più avanti nella trattazione.

Sovente ci troviamo come condomini o semplici osservatori di rendiconti condominiali proposti alla nostra osservazione a non trovare con immediatezza e la necessaria chiarezza i dati in questione con un semplice colpo d'occhio.

È importante che l'andamento economico e patrimoniale del condomino risultino apprezzabili in modo intuitivo senza doversi trovare di fronte ad elaborati che richiedano ricerche approfondite per capire quantomeno i dati essenziali.

Per meglio comprendere queste osservazioni, sarebbe quanto mai utile utilizzare ad esempio nei propri rendiconti lo schema di conto consuntivo elaborato dallo studio citato in premessa che evidenzia assai efficacemente l'andamento «economico» della gestione condominiale raffrontando Consuntivo e Preventivo, puntualizzandone scostamenti assoluti e volendo integrando lo schema anche percentuali.

Vediamo un esempio semplificato.

Rendiconto consuntivo di spesa anno N			
	Consuntivo	Preventivo	Conguaglio (A-B)
Tabella A - Generale			
Assicurazione fabbricato	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -
Oneri bancari	€ 200,00	€ 200,00	€ -
Compenso amministratore	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -
Cancelleria	€ 200,00	€ 200,00	€ -
Manutenzioni e riparazioni	€ 2.000,00	€ 2.500,00	-€ 500,00
Enregia	€ 400,00	€ 400,00	€ -
Acqua	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 6.500,00	€ 7.000,00	-€ 500,00
Tabella B - Scala			
Manutenzioni	€ 500,00	€ 500,00	€ -
Energia	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 700,00	€ 700,00	€ -
Tabella C - Ascensore			€ -
			€ -
Manutenzioni straordinarie	€ 19.300,00	€ 20.000,00	-€ 700,00
Energia	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 19.500,00	€ 20.200,00	-€ 700,00
Tabella D - Altre da ripartire			€ -
			€ -
Riparazioni pluviali	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ -
Manutenzioni impianti generali	€ 500,00	€ 500,00	€ -
Postali individuali	€ 100,00	€ 100,00	€ -
	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ -
Totale generale	€ 28.800,00	€ 30.000,00	-€ 1.200,00
Ordinarie	€ 9.500,00	€ 10.000,00	-€ 500,00
Straordinarie	€ 19.300,00	€ 20.000,00	-€ 700,00

La presenza di questo primo schema come punto di partenza del rendiconto fornisce un primo messaggio circa il «conto economico» del condominio, fa capire a chiunque se siamo stati bravi e anche fortunati e abbiamo centrato le previsioni, se siamo incappati in costi straordinari che purtroppo chiederanno di dover nuovamente mettere mano al portafoglio, oppure se abbiamo avanzato qualcosa magari grazie a risparmi che potrebbero anche essere «a regime» permettendoci di ridurre il preventivo.

A parere di chi scrive il totale generale del rendiconto consuntivo computato con il criterio di competenza dovrebbe trovare puntuale riscontro ed allineamento in un secondo elaborato consistente nella situazione di cassa implementata con la competenza.

Nell'elaborazione di questo documento non si è spinta la apprezzatissima (dallo scrivente) commissione Real Estate nell'elaborato del 2011, ma lo stesso forse permetterebbe anche al condomino meno esperto di non «perdersi» nei meandri del «rendiconto condominiale» composto da troppi singoli elaborati e dove i «punti di incontro e confronto» rimangono giocoforza pochini.

È evidente che data la numerosità e la complessità dei prospetti che compongono il rendiconto condominiale non si potrà pretendere una semplicità assoluta che sarebbe garantita solo da un elementare computo per cassa di entrate uscite, ma da parte di qualunque condominio che avrà la compiacenza di dedicarvi qualche minuto di riflessione, si potrà sicuramente ottenere l'apprezzamento per aver rappresentato in modo comprensibile la situazione economica del condominio.

Completando pertanto il prospetto analizzato precedentemente con quelli proposti di seguito,
(Riepilogo finanziario/Situazione di cassa e Stato Patrimoniale)

oltre gli immancabili ma certamente più familiari prospetti del riparto consuntivo e dei conti individuali si ritiene si possa fornire una valida ipotesi di esaustivo rendiconto condominiale.

Separatamente si andranno a puntualizzare alcuni punti nevralgici inerenti il criterio di competenza in condominio, e le voci di attivo e passivo da non dimenticare.

Lavoriamo brevemente su alcune semplici ipotesi di lavoro solo per spiegare lo schema proposto dove anche la competenza trova una sua esposizione.

Non tralascio di ricordare che del rendiconto condominiale, benché abbastanza improponibile la sua allegazione ai documenti inviati ai condomini per l'assemblea condominiale, consta anche del registro di contabilità che deve essere fedele riproduttore di ogni accadimento a rilevanza economica.

Dati esercizio N			
Ordinarie preventivate		€	10.000,00
Ordinarie consuntivo		€	9.500,00
Crediti morosità versam. ordinarie		€	1.000,00
Straordinarie preventivate		€	20.000,00
Straordinarie consuntivo		€	19.300,00
Crediti morosità versam. straordinarie		€	2.000,00
A fondo spese a preventivo delibera N in data XXYYZZ		€	10.000,00
Crediti morosità Fondo spese			zero
Interessi attivi sul c/c		€	50,00
Acconti a fornitori		€	100,00
Depositi cauzionalie		€	100,00

Prospetto riepilogo finanziario/Situazione di cassa con evidenza voci non di competenza esercizio/ anno N

ENTRATE				USCITE			
	Competenza	Anno/i	TOTALE		Competenza	Anno/i	TOTALE
		precedenti	ENTRATE			precedenti	USCITE
Quote condominiali ordinarie esercizio *	Incassate	€ 9.000,00	€ 9.000,00	Restituzione conguagli condomini	decurrate	€ -	€ -
Quote straordinarie ordinarie esercizi precedenti	Incassate	€ -	€ -	Spese ordinarie esercizio	pagate	€ 8.500,00	€ 8.500,00
Quote straordinarie dell'esercizio	Incassate	€ 18.000,00	€ 18.000,00	Spese straordinarie	pagate	€ 18.500,00	€ 18.500,00
Quote straordinarie esercizi precedenti	Incassate	€ -	€ -	Spese ordinarie esercizio precedente	pagate	€ -	€ -
Fondi spese	Incassati	€ 10.000,00	€ 10.000,00	Spese straordinarie esercizio/ precedente	pagate	€ -	€ -
Entrate diverse di competenza	Incassate	€ 50,00	€ 50,00	Anticipi e acconti a fornitori	pagate	€ 100,00	€ 100,00
Interessi attivi				Depositi cauzionali	pagate	€ 100,00	€ 100,00
Depositi cauzionali attivi (es. inquilini)				Restituzione depositi cauzionali (es. inquilini)	pagate	€ -	€ -
Indennità assicurativi							
Altre entrate							
Entrate diverse di competenza precedente	Incassate			Anticipi TFR (solo per dipendenti) non di comp.	pagate	€ -	€ -
Totale entrate	Incassate	€ 37.050,00	€ 37.050,00	Totale uscite	pagate	€ 27.200,00	€ 27.200,00
Saldo iniziale conto corrente anno N			€ -	Eventuale saldo negativo conto corrente al 1/1			€ -
Eventuale saldo residuo cassa es. precedente			€ -				
Totale residui attivi pregressi e entrate c/c			€ 37.050,00	Totale uscite c/c			€ 27.200,00
				Liquidità su c/c/bancario 31/12/2013			€ 9.850,00
				(coprende eventuali versamenti fondo cassa anno/i precedenti/)			
TOTALE A PAREGGIO			€ 37.050,00	TOTALE A PAREGGIO			€ 37.050,00
b) Integrazione prospetto con entrate e uscite di competenza							
Riporto entrate competenza incassate			€ 37.050,00	Riporto uscite di competenza pagate			€ 27.200,00
Quote ordinarie esercizio	Non incassate	€ 1.000,00		Fondo TFR accantonato (di competenza)	Non erogato	€ -	
Quote straordinarie esercizio	Non incassate	€ 2.000,00		Spese ordinaria (compresa ritenuta di cui sotto)	Non pagate	€ 1.000,00	
Fondi spese	Non incassate	€ -		Spese straordinaria	Non pagate	€ 800,00	
				Debiti tributari non pagati**	Da versare	€ 200,00	
				Debiti previdenziali non pagati **	Da versare		
				Accounti lavori non di comp. (con segno - a storno uscita per cassa)		€ 100,00	
				DEPOSITI CAUZIONALI (segno - perchè non sono costi)		€ 100,00	
Totale entrate competenza			€ 40.050,00	Totale uscite di competenza			€ 28.800,00
Accantonam. Fondo spese delibera XXXVZZ			€ 10.000,00	Residuo attivo gestione anno N			€ 1.250,00
Totale entratescambio accantonamento fondi			€ 30.050,00	TOTALE A PAREGGIO			€ 30.050,00
TOTALE A PAREGGIO			€ 30.050,00				

Stato patrimoniale chiuso al 31/12 Anno N			
Attività		Passività	
Crediti		Debiti	
Crediti per quote ordinarie	€ 1.000,00	Debiti v/fornitori	€ 1.600,00
Crediti per quote ordinarie anni precedenti	€ -	Debiti v/fornitori anni precedenti	€ -
Crediti per conguagli anni precedenti	€ -	Debiti tributari	€ 200,00
Crediti per quote straordinarie	€ 2.000,00	Debiti previdenziali	€ -
Crediti in contenzioso		Debiti per conguagli anni precedenti	
Anticipi a fornitori	€ 100,00	Cauzioni fitti attivi	
Depositi cauzionali**	€ 100,00	Cauzioni attive fornitori	
Crediti per affitti attivi		Fondo TFR dipendenti	
Totale crediti condominiali	€ 3.200,00	Totale debiti condominiali	€ 1.800,00
Liquidità'			
Liquidità c/c bancario	€ 9.850,00		
Liquidità c/c postale	€ -		
Liquidità in cassa (teoricam. non ci deve essere)	€ -		
Totale liquidità condominiale	€ 9.850,00		
Totale attività	€ 13.050,00	Totale passività	€ 1.800,00
		Patrimonio del condominio	
		Fondo Ris. spese straordinarie delib. XXYYZZ	€ 10.000,00
Conguaglio anno corrente crediti vs/condomini		Resid. positivo anno corrente (deb.vs condomini)	€ 1.250,00
		Totale patrimonio condominio	€ 11.250,00
Totale a pareggio	€ 13.050,00	Totale a pareggio	€ 13.050,00
** Tutti indipendentemente dall'anno di versamento			

Dati esercizio N1	
Si considera di restituire/conguagliare i residui attivi di gestione ordinaria	
Restituzione conguagli ord.anno N	€ 500,00
Ordinarie preventivate	€ 10.000,00
Ordinarie consuntivo	€ 10.500,00
Straordinarie preventivate	€ 500,00
Straordinarie consuntivo	€ -
Accantonamento a fondo spese	€ -
Morosità versate per ordinarie	€ 1.000,00
Morosità versate per straordinarie	€ 2.000,00
Interessi attivi	€ 50,00
Sp. Straord. Pagate relative all'anno N	€ 800,00
Sp. Ord. Pagate relative all'anno N (compresa la ritenuta d'acconto x € 200,00)	€ 1.000,00
Spese ordinarie non ancora pagate	€ 500,00

Rendiconto consuntivo di spesa anno N1			
	Consuntivo	Preventivo	Conguaglio (A-B)
Tabella A - Generale			
Assicurazione fabbricato	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -
Oneri bancari	€ 200,00	€ 200,00	€ -
Compenso amministratore	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -
Cancelleria	€ 200,00	€ 200,00	€ -
Manutenzioni e riparazioni	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 500,00
Enregia	€ 400,00	€ 400,00	€ -
Acqua	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 7.500,00	€ 7.000,00	€ 500,00
Tabella B - Scala			
Manutenzioni	€ 500,00	€ 500,00	€ -
Energia	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 700,00	€ 700,00	€ -
Tabella C - Ascensore			
Manutenzioni straordinarie		€ 500,00	-€ 500,00
Energia	€ 200,00	€ 200,00	€ -
	€ 200,00	€ 700,00	-€ 500,00
Tabella D - Altre da ripartire			
Riparazioni pluviali	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ -
Manutenzioni impianti ger	€ 500,00	€ 500,00	€ -
Postali individuali	€ 100,00	€ 100,00	€ -
	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ -
Restituzione conguagli	€ 500,00		-€ 500,00
Totale generale	€ 11.000,00	€ 10.500,00	-€ 500,00
Ordinarie	€ 10.500,00	€ 10.000,00	€ 500,00
Straordinarie	€ -	€ 500,00	-€ 500,00

Prospetto riepilogo finanziario/Situazione di cassa con evidenza voci non di competenza esercizio) anno N1

Entrate		USCITE		TOTALE	
	Competenza	Anni/precedenti		Anno/precedenti	TOTALE USCITE
Quote condominiali ordinarie esercizio	€ 10.000,00	€ 10.000,00	Restituzione conguagli condomini	pag./decurt.	€ 500,00
Quote condominiali ordinarie esercizi precedenti	€ -	€ 1.000,00	Spese ordinarie esercizio	pagate	€ 10.000,00
Quote straordinarie dell'esercizio	€ 500,00	€ 500,00	Spese straordinarie	pagate	€ -
Quote straordinarie esercizi precedenti	€ -	€ 2.000,00	Spese ordinarie esercizio precedente	pagate	€ 1.000,00
Fondi spese	€ -	€ -	Spese straordinarie esercizio/precedente	pagate	€ 800,00
Incasso conguagli anni precedenti	€ -	€ -	Anticipi e acconti a fornitori	pagate	€ -
Entrate diverse di competenza	€ 50,00	€ -	Depositi cauzionali	pagate	€ -
Interessi attivi	€ -	€ 50,00	Restituzione depositi cauzionali (es. inquilini)	pagate	€ -
Affitti attivi	€ -	€ -		€ -	€ -
Depositi cauzionali attivi (es. inquilini)	€ -	€ -		€ -	€ -
Indennità assicurativi	€ -	€ -		€ -	€ -
Altre entrate	€ -	€ -	Anticipi TFR (solo per dipendenti) non di comp	pagate	€ -
Entrate diverse di competenza precedente	€ -	€ -		€ -	€ -
Totale entrate	€ 10.550,00	€ 13.550,00	Totale uscite	pagate	€ 12.300,00
Saldo iniziale conto corrente anno N	€ -	€ 9.850,00	Eventuale saldo negativo conto corrente al 1/1		€ -
Eventuale saldo residuo cassa es. precedente	€ -	€ -			€ -
Totale residui attivi progressi e entrate c/c	€ -	€ 23.400,00	Totale uscite c/c		€ 12.300,00
			Liquidità su c/c bancario 31/12/2013		€ 11.100,00
			(coprende eventuale versamento fondo cassa anno/precedente/i)		
TOTALE A PAREGGIO	€ -	€ 23.400,00	TOTALE A PAREGGIO		€ 23.400,00
B) Integrazione prospetto con entrate e uscite di competenza					
Riparto entrate competenza incassate	€ 10.550,00		Riparto uscite di competenza pagate		€ 10.500,00
Quote ordinaria esercizio	Non incas		Fondo TFR accantonato (di competenza)	Non erogato	€ -
Quote straordinaria esercizio	Non incas		Spese ordinarie (compresa ritenuta di cui sotto)	Non pagata	€ 500,00
Fondi spesa	Non incas		Spese straordinarie	Non pagate	€ -
			Debiti tributari non pagati**	Da versare	€ 100,00
			Debiti previdenziali non pagati **	Da versare	€ -
			Accounti lavori non di comp. (con segno - a storno uscite per cassa)	€ -	€ -
			DEPOSITI CAUZIONALI (segno - perché non sono costi)	€ -	€ -
Totale entrate competenza	€ 10.550,00		Totale uscite di competenza		€ 11.000,00
			Residuo passivo gestione anno N		€ 450,00
TOTALE A PAREGGIO	€ 10.550,00		TOTALE A PAREGGIO		€ 10.550,00

- il compenso dell'amministratore.
- Il compenso dell'avvocato non ancora pagato (fatturato dallo stesso) oppure stimato per valore maturato.

3) Debiti per forniture

Considerare le fatture da ricevere come costo di competenza che figureranno anche nel passivo come debiti per fatture da ricevere

4) Contratti d'opera e servizi

5) Contratti di manutenzione ed altro:

Imputazione in base alla competenza dell'esercizio (*es. manutenzione fattura dal 1/10/2016 al 31/03/2017 andrà computata al 50% se l'esercizio condominiale chiude al 31/12/2016*) anche se pagata anticipatamente

6) Dipendenti eventuali

Costo del TFR da accantonare (che viene versato a fine rapporto) e ratei ferie, permessi ecc.ra, oltre a mensilità non pagate al termine dell'esercizio e quote tredicesima maturata alla chiusura dell'annualità condominiale

7) Debiti tributari (ove esistenti)

Tenere conto anche di sanzioni ed ev. interessi dovuti

E' da tenere presente che quando si computa un costo la ritenuta d'acconto spesse evidenziata come costo è parte del costo stesso, rappresenta solo un debito verso l'erario, il costo è già nel capitolo relativo

8) Crediti per affitti

Considerare quote di competenza eventualmente non incassate

9) Crediti per introiti commerciali o di altra natura

Considerare le quote di competenza corrette sia se già incassate sia se non lo sono ancora in base al contratto

Possono riferirsi a contratti d'affitto o altri contratti (spazio antenne), pubblicità ecc.ra

Attivo - Composizione

- Saldo c/c bancario, postale, ev. cassa (tollerata per esigenze piccole dopo la risposta del vice Ministro dell'Economia Luigi Casero del 24 settembre 2014)
- Crediti d'esercizio e precedenti
- Crediti quote condominiali ordinarie per esercizio di formazione
- Crediti per quote straordinarie per esercizio di formazione
- Acconti a fornitori o altri senza costo d'immediata imputazione o d'imputazione futura
- Depositi cauzionali e caparre
- Crediti per affitti e altre entrate condominiali (pubblicità, altri contratti) per la quota maturata

Passivo - composizione

- Debiti verso fornitori (dell'esercizio ed eventuali precedenti). Opportuna specifica in nota circa i motivi del mancato pagamento avvenuto (dalla dilazione concordata al contenzioso in essere ecc.ra)

- Debiti tributari e previdenziali (ritenute, Inps)
- Fondo TFR (riporta l'accumulo dell'accantonamento annuale del TFR del dipendente) al netto di eventuali anticipi già corrisposti a fine esercizio
- Fondo riserva spese straordinarie o altri stanziati per accantonamento spese future
- Eventuale saldo negativo bancario

Nota esplicativa sintetica

- Integra l'informativa contabile; nelle premesse opportuni i criteri di redazione
- Va redatta con riferimento a situazioni di accadimento significativo e che meritano approfondimento
- Opportuna una descrizione dell'evoluzione della situazione nel lasso di tempo intercorrente tra chiusura contabile e data di approvazione del rendiconto
- Problemi condominiali da risolvere (se esistenti di rilievo), lavori in corso, imprevisti
- Prospettive future, adeguamenti necessari al preventivo ecc.ra
- Elencazione controversie aperte e contenziosi (stato procedure)
- Notizie fornitori: scelte, sostituzioni ev.li, criteri (sempre ove opportuno)
- Info su beni condominiali, uso e status manutentivo
- La nota costituisce la prima prova provata della operatività dell'amministratore, evitando di dover spiegare, se ben redatta molte cose.
- Precostituisce l'evidenza di aver messo al corrente tutti i condomini di problemi particolarmente rilevanti e situazioni

delicate o irrisolte nonostante la buona volontà
dell'amministratore

Rag. Giorgio Manfioletti