

CONOSCERE IL CONDOMINIO: il bilancio consuntivo



Il bilancio consuntivo elenca tutte le uscite e le entrate nell'arco di un esercizio condominiale tirando le dovute somme e può essere analitico (cioè dettagliato, nel senso che ogni singola spesa e/o entrata viene menzionata con la rispettiva data) o sintetico (sommario, nel senso che non vengono menzionati i singoli movimenti, bensì soltanto la somma degli importi di gruppi di spese, come ad es. "Spese Bancarie"). È buona consuetudine sottoporre

tale rendiconto al controllo dettagliato da parte di almeno due condomini incaricati a tal fine (i cosiddetti revisori dei conti). I revisori dei conti devono poter confrontare le singole voci di bilancio con la documentazione raccolta dall'amministratore. Resta comunque diritto di ciascun condomino la possibilità di consultare la documentazione del condominio, purché ciò non costituisca intralcio al lavoro dell'amministratore.

Gli importi del bilancio consuntivo devono quindi essere ripartiti tra le varie porzioni materiali del condominio secondo i criteri di ripartizione stabiliti dal regolamento condominiale e/o dall'assemblea (tali criteri sono di solito condensati in cosiddette tabelle millesimali).

Mentre non dovrebbe essere difficile interpretare il rendiconto delle entrate e delle uscite, può talvolta risultare arduo comprendere il bilancio ripartito sulle varie unità. Ecco una breve descrizione delle singole colonne:

- solitamente nella prima colonna si trovano i numeri delle unità (porzioni materiali) con il nome del rispettivo condomino;
- seguono quindi una o più colonne denominate secondo il nome della tabella di ripartizione cui sono associate (vedere CRITERI DI RIPARTIZIONE); ogni colonna contiene gli importi di competenza di ciascuna porzione materiale (spesso tra parentesi sono indicati anche i relativi millesimi);
- segue di solito una colonna che somma gli importi delle colonne precedenti ovvero una colonna che riporta la spesa complessiva calcolata per ciascuna porzione materiale del condominio (nei nostri bilanci si chiama "Totale gestione");
- vi è poi una colonna che riporta i saldi dell'esercizio precedente (nei nostri bilanci ripartiti si chiama "Saldi di fine Es. prec."), per conteggiare anche eventuali debiti o crediti del periodo precedente; ATTENZIONE: nel nostro caso valori negativi indicano che il condomino ha un debito verso il condominio, valori positivi indicano crediti;
- dunque si trova una colonna in cui si indicano gli importi versati nel corso dell'esercizio per ciascuna porzione materiale;

la tabella si chiude con una colonna che riporta il totale di ciascuna porzione materiale, ossia il nuovo saldo; nel nostro caso è molto semplice ottenere tale importo, in quanto basta sommare i valori delle ultime tre colonne, "Totale gestione", "Saldi di fine Es. prec." e "Rate versate"; la colonna dei totali costituisce allo stesso tempo il nuovo saldo, cioè l'importo che nel bilancio preventivo sarà chiamato "Saldo di fine Es. prec."