

BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIALE: CONTROLLO e QUADRATURA

Molti sono i controlli e le verifiche che, durante l' anno di gestione condominiale, si effettuano relativamente alle fatture ricevute pagate o da pagare, alle ritenute di acconto trattenute versate o da versare, alla riscossione delle rate da parte dei condomini, ai solleciti di pagamento, alle azioni per recupero morosità, altri ed altri ancora.

Ma, nonostante i diversi controlli periodici, alla chiusura della gestione (ordinaria o straordinaria che sia) dobbiamo verificare la c.d. "quadratura".

E la prima cosa che preme puntualizzare è che la quadratura dei conti, in condominio o in qualsiasi altro contesto, non è un qualcosa che "ricaviamo" dall' elaborazione della nostra contabilità, ma essa è un qualcosa che già esiste (se abbiamo fatto bene le nostre registrazioni) e che dobbiamo SOLO evidenziare senza alcun "aggiustamento" personalizzato.

E' vero che i principi o i "suggerimenti" che di seguito verranno dati non sono scritti in alcun testo sul condominio, né inseriti in alcuna norma condominiale esistente alla data odierna, ma è altrettanto vero che per rispettare i principi universalmente richiesti di trasparenza, di correttezza e veridicità del proprio rendiconto non ci si può comportare in modo diverso.

Iniziamo con un esempio banale, ma applicato, anche se inconsapevolmente, da tutti noi nell' ambito familiare: all' inizio di ogni anno ci chiediamo quanto, la nostra famiglia, ha speso nell' anno precedente e quanto ci è rimasto di quello che abbiamo riscosso. Indipendentemente dalla "inca...volatura" di non aver messo nulla da parte, come procediamo? Prendiamo nota di quanto avevamo (contante o nel c/c) all' inizio dell' anno, e, aggiungendo o togliendo, ciò che dal conto corrente risulta come spesa o incasso, arriviamo al 31/12 con il saldo a quella data. Ma ciò non è sufficiente in quanto potrebbero esserci, a fine anno, delle fatture non ancora pagate (Enel, Telecom, acqua ecc.) così come potrebbero esserci delle somme non ancora riscosse (stipendio, pensione di dicembre o compensi riscossi l' anno dopo).

Nello stesso modo, e con qualche ulteriore aggiunta, dobbiamo operare nel rendiconto finale condominiale:

- 1) – partire dal saldo iniziale di c/c e/o di cassa contante (con +/- le operazioni di inizio anno, ma riferite all' anno precedente)
- 2) – aggiungere tutte le riscossioni di rate condominiali nell' anno in corso
- 3) – togliere tutte le spese effettuate durante la gestione dell' anno in corso
- 4) – trovare il saldo finale
- 5) – aggiungere le rate non ancora riscosse nell' esercizio, ma di competenza ad esso

- 6) – togliere gli importi relative alle fatture o spese registrate nell' esercizio, ma da pagare in quello successivo.
- 7) – controllare che il saldo così ricavato, corrisponda alla somma algebrica della colonna del Bilancio Consuntivo relativo a “residui” a debito o a credito di ogni condomino.
- 8) – In sintesi se la somma algebrica della colonna dei “residui” dà un importo positivo di € 10.000, tale cifra dovrà corrispondere alla disponibilità di c/c + cassa, una volta calcolato il saldo di cui al p. 7; così come se la somma algebrica dei “residui” dà un importo negativo di € 2000, vuol dire che il “rosso” in banca +/- cassa dovrà essere di pari importo.

Tale controllo, in molti casi, tra cui quelli esaminati come CTU del Giudice per contestazioni agli Amministratori condominiali, non viene fatto come illustrato. Il controllo riscontrato viene effettuato, viceversa, “a ritroso” e cioè: da quanto è rimasto, si ricava quanto si aveva o si doveva avere !!

E' altrettanto vero che tali comportamenti hanno effetti negativi anche nei casi di passaggio di consegne, sia per l' Amministratore che non ha proceduto alla verifica di una “quadratura” corretta, ma anche per quello subentrante nel caso in cui non controlla, a sua volta, la corrispondenza con la realtà contabile di quanto ricevuto.

Un semplice suggerimento, quindi, può essere il seguente:

Quando si prende in carico un condominio da parte di un altro amministratore, controllare immediatamente la corrispondenza tra l' esistenza in cassa e banca, con la somma algebrica dei crediti/debiti iniziali (con le opportune riconciliazioni per sospesi sia da incassare che da pagare) e segnalate nel primo verbale di assemblea l' eventuale differenza riscontrata. In tal modo ci si mette al riparo di futuri addebiti per mancata “quadratura” del bilancio finale, in quanto, quella differenza non è più imputabile al nostro operato bensì a quello del professionista precedente. Sarà poi un problema dei condomini voler contestare o meno l' operato del precedente amministratore e cercare di recuperare o meno eventuali differenze a favore del condominio.

Un altro suggerimento utile per evitare ulteriori problemi:

Capita spesso, anche se non dovrebbe verificarsi, che l' Amministratore, sicuro del proprio operato e dei propri condomini, anticipi somme di “tasca propria” per mancanza momentanea di liquidità.

In questi casi lasciare tutte le tracce possibili relative a tale evento: registrazione dell' anticipo, copia di un proprio assegno, segnalazione nei verbali assemblea, evidenziazione nello stesso Bilancio consuntivo e qualsiasi altro metodo che possa servire da “prova” di quanto realmente accaduto.

Non è accettabile e non è accettato dai Giudici ritenere una eventuale somma in “eccesso” del Bilancio, rispetto alla “quadratura” dello stesso, a favore dell' Amministratore quale suo “ovvio” anticipo nelle casse del condominio.

Limitandoci alle disposizioni in materia di redazione del bilancio finale, e secondo il mio personale punto di vista, ben venga la riforma del condominio che disciplina la materia in oggetto della presente trattazione in modo analitico, preciso, puntuale, anche se ritenuto da molti eccessivo.

Dopo l' entrata in vigore della riforma stessa, non potranno esserci delle interpretazioni soggettive e "secondo convenienza", ma tutti dovremo adottare le procedure indicate nei nuovi commi del c.c. o in quelli rettificati.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE