



# 7

## IL CONTO ECONOMICO E LO STATO PATRIMONIALE DELLA CONTABILITÀ COMPLESSA

*Nel corso di questo breve capitolo analizzeremo gli elementi gestionali che possono rendere maggiormente complessa la contabilità condominiale. Non sempre la complessità della procedura contabile e della documentazione finale (rendiconto) è correlata alla dimensione del condominio. Certo, i condomini di notevole dimensione, come i super-condomini producono una massa enorme di documenti contabili da elaborare, ma anche piccoli condomini con attività gestionali complesse (presenza di dipendenti, accumulazione di fondi, beni condominiali locati, ecc.), possono dar luogo ad una contabilità complessa. Nei vari paragrafi del presente capitolo si effettuerà, passo dopo passo, l'elaborazione di un conto economico e di uno stato patrimoniale con maggiori gradi di complessità.*

### 1. La contabilità complessa

La contabilità dei condomini di notevole dimensione deve essere oggetto di maggior attenzione da parte dell'amministratore per la sussistenza di voci di spese e fondi che per condomini di piccole dimensioni, di solito, non sono presenti.

Le esigenze delle macro strutture condominiali sono completamente diverse da quelle dei piccoli condomini. Un condominio di piccole dimensioni presenta pochi impianti comuni (ad es. l'ascensore e l'impianto elettrico) per i quali la manutenzione ordinaria si concreta con la sottoscrizione di pochi contratti con ditte di manutenzione di fiducia del condominio. I condomini complessi e i supercondomini presentano un notevole numero d'**impianti comuni** (si pensi agli impianti elettrocomandati, ai sistemi elaborati di video-citofonia, alle centrali termiche che servono più edifici, ad un notevole numero di ascensori, agli impianti d'illuminazione di ampie dimensioni ecc.) e **parti comuni** (aree a giardino, aree destinate a parcheggio delle autovetture, garage sotterranei ecc.) che necessitano di manutenzione ordinaria e verifiche di legge nel rispetto delle normative tecniche di sicurezza. Non da ultimo i supercondomini hanno propri dipendenti per le manutenzioni interne e per le mansioni di guardiania e custodia del complesso (portieri, custodi, giardinieri, operai generici per la manutenzione minuta ecc.). Negli ultimi anni le funzioni classiche di custodia degli edifici e dei condomini complessi hanno subito un processo d'esternalizzazione. In altri termini, per ragioni di opportunità economica, si evita l'instaurazione di un rapporto di lavoro dipendente attraverso la stipulazione di un contratto d'appalto con ditte specializzate.

L'analisi della complessità delle fattispecie condominiali non si esaurisce se usciamo dal normale contesto urbano e consideriamo le case di vacanza (complessi residenziali turistici o residence). I complessi residenziali ubicati nelle località turistiche (di mare o di montagna), presentano spesso l'esistenza di sale comuni per il ritrovo, campi da tennis, piscine, spazi attrezzati destinati al gioco ecc.



Va da sé che quanto più è complesso il condominio, cioè quanto maggiore è il numero d'impianti e di parti comuni sottoposte alla gestione dell'amministratore, tanto più complessa si presenta la contabilità condominiale.

Nel mentre i condomini complessi possono dar luogo a consuntivi elaborati per la presenza di un notevole numero di gruppi di spese cui corrisponde un elaborato millesimale altrettanto ampio, una gestione contabile può divenire complessa se l'assemblea dei condomini delibera l'istituzione di rapporti di lavoro o se decide l'istituzione di fondi cassa vincolati o se esistono beni comuni suscettibili di autonoma produzione di reddito.

In altri termini, ben potrebbe un condominio di un singolo edificio rendere complessa la contabilità se l'assemblea richiede la stipulazione di un contratto di lavoro per il portiere che non usi l'appartamento condominiale (per locarlo e ottenere maggior lucro) e che intende eseguire i lavori di ristrutturazione accantonando un fondo a ciò vincolato che sia depositato su un libretto bancario fruttifero. Anche per un condominio del genere, seppur non rientrante nella fattispecie di condominio complesso o di super condominio può aumentare il grado di complessità della contabilità ed in particolare della redazione annuale del **conto economico** e dello **stato patrimoniale**.

Analizziamo nei paragrafi che seguono il trattamento contabile di alcune fattispecie diffuse sia nei condomini semplici (singolo edificio) sia in quelli di maggior dimensione (condomini complessi e supercondomini), formulando un esempio di redazione graduale di **conto economico** e **stato patrimoniale** di un condominio tipo.

## 2. Il trattamento contabile dei fondi cassa e dei fondi trattamento di fine rapporto lavorativo

Quando l'assemblea dei condomini delibera l'accumulazione di fondi per il sostenimento di spese future (ad es. lavori di ristrutturazione o altre manutenzioni straordinarie di notevole entità economica), è necessario che la contabilità rispetti alcuni requisiti.

### IN PRATICA

Se nel preventivo di spese è previsto una voce «Fondo di ristrutturazione fabbricato» per € 1.000,00, l'amministratore a fine gestione dovrà considerare tale accantonamento non come un'uscita effettiva, ma come un'uscita virtuale, cioè fittizia.

Per ottenere uno stato di riparto congruo la voce «Fondo di ristrutturazione fabbricato» deve comparire nel consuntivo di spese; in tal modo lo stato di riparto comprenderà la voce di spesa (virtuale) che l'assemblea ha deliberato, imputandola pro



quota ai singoli partecipanti al condominio (tale voce di spesa rientrando tra le spese straordinarie deliberate va in ogni caso tenuta separata dalle ordinarie sia nel consuntivo di spese, sia nella redazione del conto economico, in virtù del principio di separazione già visto in precedenza.).

Nella redazione del conto economico sarà necessario bilanciare le voci d'*entrata* e di *uscita* per considerare la virtualità di tale spesa.

**IN PRATICA**

La procedura da seguire è la seguente:

**Conto economico**

**ENTRATE**

Esistenza di cassa al 01/01  
Incassi ordinari dell'esercizio

Accantonamento lavori  
di ristruttur.ne € 1.000,00

**TOTALE ENTRATE**

**USCITE**

Spese amministrazione  
Spese assicurazioni  
Spese scale  
Spese ascensore  
.....  
.....

Fondo lavori  
di ristruttur.ne fabbricato € 1.000,00

**TOTALE USCITE**

Nello stato patrimoniale dovrà figurare nel Passivo il fondo accumulato nelle varie gestioni annuali:

**Stato patrimoniale**

**ATTIVO**

Esistenza cassa contanti al 31/12  
Esistenza conto corrente al 31/12  
Crediti v/condomini

**TOTALE ATTIVO**

**PASSIVO**

Debiti v/ condomini per conguaglio  
Debiti v/ ditta .....  
Fondo lavori di ristrutturazione  
fabbricato

**TOTALE PASSIVO**

In presenza di uno o più dipendenti del condominio, il fondo Trattamento di Fine Rapporto (volgarmente detto *liquidazione*) seguirà lo stesso trattamento contabile visto in precedenza.

Le spese annuali per i contributi pensionistici e previdenziali rappresentano uscite effettive, mentre il fondo TFR rappresenta un'uscita virtuale e, pertanto, la somma stanziata annualmente in preventivo sarà oggetto d'accumulazione per tutti gli anni di sussistenza del rapporto (o dei rapporti) di lavoro dipendente.



L'amministratore dovrà curare con attenzione e precisione l'accumulazione di tali fondi. La casistica dei problemi afferenti il Fondo TFR è assai vasta e sempre più spesso l'ente condominiale si ritrova con elevate esposizioni debitorie in occasione dell'estinzione del rapporto di lavoro, con la necessità di ricorrere ai dovuti rimedi per mezzo di riscossioni straordinarie per appianare le mancanze del fondo. Al fine di ridurre al minimo i disagi dei condomini, è assolutamente consigliabile creare una



*La cattiva gestione economica di tali fondi o le situazioni di patologia gestionale, determinano, spesso, l'esistenza di voci di passivo (Fondi TFR) assolutamente fittizie, con la scarsa possibilità di ricostruzione delle consistenze effettive.*

netta separazione numeraria del fondo TFR mediante depositi separati dalle casse ordinarie. Ciò è ottenibile stralciando le somme annuali dalla cassa contante o di conto corrente e depositarle, ad esempio, su un libretto postale intestato al condominio o su un conto corrente destinato a tal uopo. La presentazione del saldo di tale conto vincolato per l'accumulo del TFR dà l'immediata informazione circa le consistenze effettive di fine gestione.

Nel caso di condomini di notevole dimensione, in presenza di più dipendenti (ad es. custodi, giardinieri, pulitori ecc.) è conveniente tenere separati i fondi TFR vista la diversa durata dei singoli rapporti di lavoro (ad es. il custode ha 15 anni d'attività, mentre il pulitore ne ha solo 2). Tale divisione rappresenta un fattore puramente informativo e dà l'idea della diversa accumulazione temporale dei fondi destinati a diversi dipendenti. C'è da considerare anche il *turnover* dei condomini. Quando un condomino aliena la propria unità immobiliare e si ha il subentro di un nuovo partecipante al condominio è possibile considerare la partecipazione del condomino alienante alla formazione del fondo accumulato per la durata dei rapporti di lavoro più longevi.

Nella prassi non mancano casi in cui i fondi TFR sono assolutamente insufficienti a coprire le esigenze effettive di fine rapporto e quindi un nuovo condomino potrebbe essere chiamato a sborsare elevati importi per periodi di lavoro che non gli competono.

Separare contabilmente i TFR per ogni singolo dipendente del condominio conferisce una maggior chiarezza informativa. Infine, tali informazioni divise sono utili nell'imminenza dell'estinzione di un rapporto di lavoro, perché dà immediatamente l'idea della consistenza accumulata per quel lavoratore e l'eventuale necessità di integrare tale somma secondo gli effettivi conteggi; in tal modo non si depaupera la consistenza accumulata per l'altro (o gli altri) dipendente(i) del condominio.



Considerando l'accantonamento annuale per 2 dipendenti del condominio per € 1.000,00 cadauno, i prospetti di conto economico e stato patrimoniale, come in precedenza visti sono aggiornati come segue:

**Conto economico**

ENTRATE		USCITE	
Esistenza cassa contanti al 01/01		Spese amministrazione	
Esistenza conto corrente al 01/01		Spese assicurazioni	
		Spese scale	
Incassi ordinari dell'esercizio		Spese ascensore	
		.....	
		.....	
Accantonamento lavori di ristruttur.ne	1.000,00	Fondo lavori di ristruttur.ne fabbricato	1.000,00
Accantonamento TFR custode	1.000,00	Fondo TFR custode	1.000,00
Accantonamento TFR giardiniere	1.000,00	Fondo TFR giardiniere	1.000,00
<b>TOTALE ENTRATE</b>		<b>TOTALE USCITE</b>	

Ipotizzando un'accumulazione per lavori straordinari giunta al quinto anno («Fondo lavori ristrutturazione fabbricato») e l'esistenza di due rapporti di lavoro, di cui il custode con 15 anni e il giardiniere con 2 anni di attività, lo stato patrimoniale sviluppa come di seguito:

**Stato patrimoniale**

ATTIVO		PASSIVO	
Esistenza cassa contanti al 31/12		Debiti v/ ditta .....	
Esistenza conto corrente al 31/12			
Crediti v/condomini per conguaglio		Debiti v/ condomini per conguaglio	
Esistenza deposito TFR custode		Fondo lavori di ristruttur.ne fabbricato	5.000,00
Esistenza deposito TFR giardiniere		Fondo TFR custode	15.000,00
		Fondo TFR giardiniere	2.000,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>TOTALE PASSIVO</b>	

### 3. Il trattamento contabile delle rendite condominiali

In molti condomini esistono beni comuni suscettibili di produzione di redditi da fabbricati o d'altre forme di reddito; è il caso della locazione dell'ex alloggio del portiere (immobile di proprietà condominiale), della locazione dei posti auto in esubero rispetto le esigenze interne dei condomini, della locazione dei lastrici solari (di proprietà esclusiva o comune) ad aziende di telefonia mobile (installazione ripetitori per telefonia mobile), della locazione delle pareti cieche del fabbricato ad aziende di pubblicità (per il posizionamento di cartelloni pubblicitari) ecc.

Le rendite condominiali non sono oggetto di separata dichiarazione dei redditi ma di puntuale imputazione annuale ai singoli condomini in misura delle corrispondenti quote di comproprietà (tabella millesimale generale).

#### F.A.Q.

#### Come devono essere trattate le rendite condominiali?

Il trattamento contabile di tali rendite deve seguire la discrezionalità e la volontà dei condomini circa l'uso temporale delle somme introitate.

Infatti, se l'assemblea dei condomini delibera la restituzione annuale delle rendite prodotte, mediante puntuale ripartizione nello stato di riparto del consuntivo, non si darà luogo alla creazione di fondi d'accumulazione; pertanto, le scritture contabili riguarderanno solo il conto economico. Se invece l'assemblea dei condomini decide di destinare le rendite a futuri utilizzi (ad es. futuri lavori straordinari) si avrà, anche in questo caso, l'istituzione di un fondo da riportare nello stato patrimoniale (passivo). Va da se che nel caso di ripartizione annuale della rendita, si avrà nello stato di riparto del consuntivo una colonna con importi di segno negativo che compensano le spese ordinarie annuali. In questi casi, i preventivi di spese, possono già in origine essere redatti sulla base delle rendite annuali e pertanto i condomini potranno godere di un risparmio immediato per la gestione ordinaria (anche in questo caso, le rendite calcolate pro quota per i singoli condomini sono oggetto di separata e individuale dichiarazione dei redditi secondo le modalità vigenti in materia di imposte sui redditi delle persone fisiche. In questi casi l'amministratore, a fine anno, deve produrre una certificazione, per ogni singolo condomino, attestante la quota di rendita spettante).



Ipotizzando la sussistenza di due rendite condominiali, di cui la prima oggetto di accumulazione, frutto della locazione dell'immobile condominiale e l'altra, ottenuta dalla locazione di una parete cieca ad un'azienda pubblicitaria oggetto di ripartizione annuale, il conto economico e lo stato patrimoniale del condominio in esempio sono i seguenti:

**Conto economico**

<b>ENTRATE</b>		<b>USCITE</b>	
Esistenza cassa contanti al 01/01		Spese amministrazione	
Esistenza conto corrente al 01/01		Spese assicurazioni	
....		Spese scale	
Incassi ordinari dell'esercizio		Spese ascensore	
		.....	
		.....	
Accantonamento lavori di ristrutturazione	1.000,00	Fondo lavori di ristrutturazione fabbricato	1.000,00
Accantonamento TFR custode	1.000,00	Fondo TFR custode	1.000,00
Accantonamento TFR giardiniere	1.000,00	Fondo TFR giardiniere	1.000,00
Incasso pigioni casa cond.	5.000,00		
Incasso canone pubblicità	2.000,00		
<b>TOTALE ENTRATE</b>		<b>TOTALE USCITE</b>	

**Stato patrimoniale**

<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
Esistenza cassa contanti al 31/12		Debiti v/ ditta .....	
Esistenza conto corrente al 31/12			
Crediti v/condomini per conguaglio		Debiti v/ condomini per conguaglio	
		Fondo lavori di ristrutturazione fabbricato	5.000,00
Esistenza deposito TFR custode al 31/12		Fondo TFR custode	15.000,00
Esistenza deposito TFR giardiniere al 31/12		Fondo TFR giardiniere	1.000,00
Esistenza deposito fondo locazione casa al 31/12		Fondo locazioni casa cond.	20.000,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>TOTALE PASSIVO</b>	

Nell'esempio appena fatto si è ipotizzato che i canoni di locazione (*Fondo locazione casa condominiale*) sono stati accumulati per quattro anni senza alcun utilizzo del fondo da parte dell'assemblea dei condomini.

L'**incasso canone di pubblicità** è oggetto di separato trattamento contabile nello stato di riparto del consuntivo di spese ed è una voce d'entrata che bilancia le uscite ordinarie (e straordinarie urgenti). Nel caso in cui il preventivo ordinario di spese non tenesse in debita considerazione tale rendita, al termine di una gestione ordinaria senza spese impreviste, si otterranno, con molta probabilità, dei conguagli a restituzione per i condomini. Pertanto sarà la voce di stato patrimoniale «*Debito v/ condomini per quote di conguaglio*» ad essere più consistente.

Oltre alle rendite immobiliari, l'ente di gestione potrebbe percepire annualmente delle **rendite finanziarie**; si pensi agli interessi attivi su conti correnti bancari o libretti di deposito. Va da sé che l'assemblea utilizzerà gli strumenti finanziari che il mercato offre secondo la volatilità dei fondi. Per accumulazioni di lungo periodo, come ad esempio il fondo locazione o il fondo TFR di lunga durata, si potranno adottare gli strumenti d'accumulazione più vantaggiosi, che produrranno annualmente degli interessi attivi.

Anche gli interessi attivi devono essere oggetto di separata contabilizzazione e, a discrezione dell'assemblea, potranno incrementare i fondi d'origine o essere ripartiti annualmente.

## IN PRATICA

È raro incontrare nella prassi la produzione d'interessi attivi di notevole entità economica; spesso, gli interessi maturati (per rendere più agevole l'inserimento in contabilità degli interessi attivi, li si considerano sempre al netto delle imposte), ritenute somme residuali, vanno ad incrementare i Fondi dai quali gli stessi originano.

Si rammenti che i conti correnti bancari producono interessi assolutamente irrisori che spesso sono compensati con le spese di tenuta degli stessi. Altro discorso è, ad esempio, l'utilizzo di libretti fruttiferi e a basso costo di tenuta (o addirittura a costo zero come i depositi della Cassa Depositi e Prestiti).

Per i fondi TFR l'assemblea, potrà decidere anche di utilizzare strumenti finanziari, molto diffusi sul mercato, come i BOT e i CCT (annuali o di breve periodo), ciò per proteggere il fondo accumulato dall'inflazione.

Gli interessi attivi devono essere menzionati nel conto economico e, a seconda della volontà assembleare, devono essere riportati nel piano di riparto del consuntivo (trattandoli come una generica rendita) o riportati in accumulazione del fondo di riferimento.





Continuando nell'esempio e ipotizzando la maturazione d'interessi attivi (con tasso d'interesse annuale netto pari a 1,50%) per il «Fondo pigioni casa condominiale» e per i «Fondi TFR», imputati agli stessi per volontà dell'assemblea, il conto economico e lo stato patrimoniale è il seguente:

**Conto economico**

ENTRATE		USCITE	
Esistenza cassa contanti al 01/01		Spese amministrazione	
Esistenza conto corrente al 01/01		Spese assicurazioni	
		Spese scale	
Incessi ordinari dell'esercizio		Spese ascensore	
		.....	
		.....	
Accantonamento lavori di ristruttur.ne	1.000,00	Fondo lavori di ristruttur.ne fabbricato	1.000,00
Accantonamento TFR custode	1.000,00	Fondo TFR custode	1.000,00
Accantonamento TFR giardiniere	1.000,00	Fondo TFR giardiniere	1.000,00
Incasso pigioni casa cond.	5.000,00		
Incasso canone pubblicità	2.000,00		
Interessi attivi deposito TFR custode	210,00		
Interessi attivi deposito TFR giardiniere	15,00		
Interessi attivi deposito pigioni casa	225,00		
<b>TOTALE ENTRATE</b>		<b>TOTALE USCITE</b>	

(segue)



(continua)

### Stato patrimoniale

ATTIVO		PASSIVO	
Esistenza cassa contanti al 31/12		Debiti v/ ditta .....	
Esistenza conto corrente al 31/12			
Crediti v/condomini per conguaglio		Debiti v/ condomini per conguaglio	
		Fondo lavori di ristruttur.ne fabbricato	5.000,00
Esistenza deposito TFR custode al 31/12	15.210	Fondo TFR custode	15.210,00
Esistenza deposito TFR giardiniere al 31/12	2.015,00	Fondo TFR giardiniere	2.015,00
Esistenza dep. fondo loc. casa al 31/12	20.225,00	Fondo locazioni casa cond.	20.225,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>TOTALE PASSIVO</b>	

#### 4. Considerazioni conclusive

Per le contabilità complesse, la redazione di un **conto economico** e di uno **stato patrimoniale** che includa tutte le informazioni concernenti le gestioni ordinaria e straordinaria (o più gestioni straordinarie accese nel corso del periodo di bilancio), con inclusione delle rendite, degli accantonamenti e dei fondi presenta un'oggettiva difficoltà. Questa ultima può essere superata dall'evidenza di tutti i fondi accumulati con depositi separati e col trattamento contabile dei saldi dei conti correnti e dei depositi.

Spesso la difficoltà di chiusura dei conti, con l'ottenimento obbligato della quadratura dello stato patrimoniale, è provocata non dall'esistenza di uno o più fondi accumulati ma dal riporto preciso di tutte le esistenze ad inizio gestione (siano essi saldi negativi o positivi).

Il conto economico del condominio tipo che abbiamo sin qui analizzato chiude con dei notevoli **avanzi di gestione**, in quanto le entrate superano di molto le uscite del periodo; questi avanzi devono figurare ripartiti nelle esistenze di fine gestione dell'attivo patrimoniale (esistenza di cassa contante, di conto corrente, dei depositi ecc.).



## IN PRATICA

Se la gestione precedente ha chiuso con un disavanzo di cassa, lo stesso deve essere riportato nelle uscite del conto economico della gestione successiva; se nel corso della gestione in chiusura, il disavanzo dell'anno precedente è stato appianato con la riscossione delle quote di conguaglio, nel conto economico della gestione in chiusura la voce d'uscita «saldo passivo al 31/12» troverà la contropartita nella voce d'entrata «Incasso quote conguaglio gestione precedente».

La corretta tenuta della contabilità nel corso del periodo, con l'esecuzione delle scritturazioni contabili per ogni documento giustificativo (delle gestioni ordinarie e straordinarie del periodo), permette una veloce chiusura dei conti. In altri termini, il rispetto della **procedura di flusso** comporta la veloce elaborazione dei documenti contabili di fine gestione.

Spesso non sono i fondi e gli accantonamenti a creare difficoltà di chiusura e quadratura dei conti ma la gestione ordinaria (e straordinaria) del periodo; difatti per queste gestioni è necessario elaborare il consuntivo delle spese con l'inclusione, in determinati gruppi, di tutte le spese sostenute nel corso del periodo. Il maggior lavoro del contabile è quello di sistemare (fisicamente e contabilmente) i documenti giustificativi delle uscite effettive; gli accantonamenti non danno luogo a documenti giustificativi, mentre le rendite d'esercizio ne producono pochi.

L'evidenza di tutti i saldi contabili dei conti correnti e dei depositi dei fondi informa i condomini sulle consistenze effettive di fine gestione.

Infine, la relazione esplicativa può agevolare la lettura dell'intero fascicolo della documentazione contabile che l'amministratore allega all'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria e fare il punto sull'accumulazione dei fondi istituiti. La nota integrativa potrà essere confortata dalla presentazione in copia (o mera allegazione al fascicolo dei documenti contabili) degli estratti conto bancari, aggiornati alle date di chiusura dei conti o copie dei libretti di deposito e risparmio tenuti dall'amministratore.

## F.A.Q.

**Quando si ottiene la c.d. “quadratura dei conti”?**

La quadratura dei conti si ottiene quando l'attivo e il passivo dello stato patrimoniale presentano esattamente il medesimo importo. In caso contrario, sarà necessario analizzare correttamente l'intera documentazione contabile a supporto dei conti di chiusura (conto economico e stato patrimoniale) per verificare gli errori commessi che non consentono la quadratura contabile.

La continuità temporale delle gestioni annuali si ottiene considerando che tutte le esistenze di fine gestione riportate nello Stato patrimoniale devono essere riportate, come voce iniziale, nel **conto economico** del periodo successivo. Quindi il primo passo per la redazione del rendiconto 2010 è considerare le esistenze al 31/12/2009.

Ciò vale anche per il lettore del rendiconto. Per una giusta lettura ed analisi è fondamentale che si parta dalla lettura del precedente rendiconto, in quanto ogni periodo di bilancio deve essere letto in funzione di quello o di quelli precedenti.

