

Il Bilancio Condominiale:

regole contabili ed esempi



Il Bilancio Condominiale: regole contabili ed esempi.

A cura del Dott. Visca Fabrizio

Uno dei motivi di revoca dell'amministratore per giusta causa, così come previsto dall'art. 1129 del Codice Civile, è il non aver reso il conto della propria gestione.

Significato di "gestione condominiale"

Il rendere conto della propria gestione si esplica in due modi attraverso la presentazione dei regolari estratti conto del conto corrente bancario intestato al condominio e la redazione, e ovviamente presentazione ai condòmini, del rendiconto di fine anno ovvero il bilancio.

E' utile a tal proposito pensare al condominio come ad una piccola società con i propri crediti e debiti e con i propri flussi di cassa tanto in entrata quanto in uscita.

Allo stesso modo di una azienda a fine anno, o a fine gestione, doverosa è la redazione di un documento che sappia "fotografare" la situazione in modo da informare tutti sullo stato di salute della piccola azienda.

Ovviamente non è l'unico motivo questo per cui il bilancio è utile ma bensì anche per tenere sotto controllo l'operato del proprio amministratore.

Il bilancio condominiale è obbligatorio e non solo negli edifici di elevate dimensioni o nei complessi condominiali ma anche nei cosiddetti condominii minimi ovvero con solo due condòmini.

Si capisce già quanta importanza riveste tale documento se si pensa anche al fatto che è proprio quanto elencato in questo documento ciò che si è speso e/o quanto si dovrà pagare nell'anno che sta per iniziare.

Tipologie di bilancio condominiale.

Esistono infatti due tipologie di bilancio a seconda del periodo in cui viene redatto.

Avremo così un bilancio PREVENTIVO e uno CONSUNTIVO detto anche Rendiconto.

Ovviamente il primo viene redatto nei primi mesi dell'anno successivi alla chiusura

dell'esercizio (31.12) mentre il secondo, contestualmente al primo, viene redatto con l'unico scopo di preventivare le spese per l'anno a venire.

Sia l'uno che l'altro sono documenti ufficiali vale a dire, in caso di lite o controversia esso è la bibbia del condominio ancor più dopo l'approvazione all'unanimità dell'assemblea.

E' buona norma, e qui ci si addentra in uno dei maggiori dilemmi condominiali, presentare i bilanci entro un termine ragionevole. La legge da ampio margine all'amministratore prima di procedere con la revoca (2 anni consecutivi come si diceva prima in merito all'art. 1129) ma di certo anche solo il ritardo di qualche mese non dovrebbe essere tollerato dai condòmini.

Termini di presentazione del bilancio.

E' anche vero che ad oggi se la legge non stabilisce un termine fisso entro cui l'amministratore debba procedere alla presentazione la regola della professionalità e del buon padre di famiglia dovrebbe suggerire all'amministratore di non superare i 60 o al massimo 90 giorni successivi alla chiusura dell'anno quindi entro la fine di febbraio o marzo.

Per concludere questa parte introduttiva il bilancio deve, per l'approvazione, essere presentato, per la discussione in apposita assemblea ordinaria, corredato di tutti i giustificativi di spesa quindi fatture, quietanze di pagamento ecc...

Copia delle stesse deve essere comunque messa a disposizione di tutti nei giorni precedenti l'assemblea ovvero nei 5 giorni cosiddetti di convocazione.

Veniamo adesso al bilancio vero e proprio.

La legge relativa a questo documento per il condominio tace anche riguardo ad un possibile formato standard. Ovviamente poi la prassi più comune è quella di presentarlo a sezioni contrapposte ovvero il classico ATTIVO e PASSIVO il primo sulla sinistra e l'altro sulla destra.

Quindi niente formato standard e niente principi contabili cui attenersi.

Principi contabili di redazione.

Senza entrare troppo nei particolari o nelle nozioni ragionieristiche basti sapere che i principi contabili, ovvero le regole di registrazione, sono due: quello per CASSA e quello per COMPETENZA.

Sono due principi molto diversi e che garantiscono l'uno maggior sicurezza e controllo dell'altro.

Di solito, anzi quasi sicuramente, il secondo principio è quello utilizzato nelle aziende per la redazione dei propri bilanci mentre il primo è il principio più utilizzato per i bilanci condominiali.

Dico maggiormente perché nel silenzio della legge è possibile adottare anche in condominio il secondo principio quello per **COMPETENZA** soprattutto nei supercondominii o nei complessi edilizi con più di 40 condòmini e con un elevato volume d'affari.

Per capire il perché il secondo metodo sia preferibile al primo nelle realtà complesse vediamo prima cosa la differenza tra i due metodi.

Per **CASSA** significa che ogni registrazione, tanto in uscita quanto in entrata, avvenga nel momento stesso in cui vi sia l'effettiva entrata o uscita di denaro. È il classico metodo usato da tutti per tenere i conti del proprio bilancio familiare per intenderci la cui prassi prevede la semplice registrazione tanto per le spese quanto per le entrate.

Quindi, per esempio, se riceviamo una fattura da un fornitore il 22.11.2003 e il pagamento avviene a 90 giorni quindi il 20.02.2004 questa uscita di denaro è di competenza dell'anno successivo (2004).

Questo vale tanto per le spese e gli incassi del condominio in se quanto nei pagamenti ovvero le somme versate dai singoli condòmini.

Quindi in pratica si tratta di una "fotografia" dei cosiddetti "flussi finanziari" effettivamente sostenuti nel periodo di riferimento. A favore di questo metodo vi è la sentenza del Tribunale di Milano n. 5036 del 1991.

Di contro per **COMPETENZA** vuol dire che si segue invece il principio secondo cui, la precedente fattura in esempio, andrà registrata il giorno 20.11.2003 perché di competenza appunto dell'anno 2003.

Questo vuol dire che il bilancio redatto con tale metodo deve elencare tutte le spese e le entrate che si riferiscono alla gestione corrente indipendentemente da quando vengono poi effettivamente incassate o pagate.

Vantaggi del bilancio per competenza.

Ora perché il secondo metodo, per competenza, offre maggiori garanzie e in che senso?

Prima cosa con il metodo della competenza è più facile e preciso controllare l'operato dell'amministratore e in secondo luogo si ha una situazione condominiale, si più articolata e complessa, ma anche più precisa e analitica.

In più consente di avere una visione precisa dei costi nonché poter valutare variazioni in aumento o risparmi tra una gestione e l'altra.

Da ultimo ma non meno importante in questo modo si evita altresì di scaricare sui nuovi condòmini o inquilini eventuali spese di non loro competenza.

Esempi di registrazione.

Pensiamo ora alla differenza tra i due metodi ritornando all'esempio precedente.

Secondo il principio di CASSA nel bilancio di fine anno 2003 nulla comparirà mentre la spesa sarà presente nel preventivo 2004 e successivo consuntivo per lo stesso anno in questo modo:

ENTRATE –

USCITE cassa €.....

Pagamento fattura n.....

Se invece si fosse seguito il metodo della competenza la situazione sarebbe diversa.

ATTIVO –

PASSIVO debiti v/fornitori

Fattura n.....€.....

Registrando poi l'uscita monetaria nel 2004.

Se vogliamo semplificare è forse meglio un passaggio in più ma che oltre, a mio avviso, risultare più preciso e veritiero delle vicende condominiali, è anche più utile in sede di redazione del successivo preventivo di spesa.

Quello appena delineato era solo un esempio per distinguere nel modo più semplice il metodo di cassa da quello per competenza. Ripetiamo che nella pratica, di solito, quando trattasi di edifici di modeste dimensioni e con un non elevato volume d'affari il metodo adottato è quello di cassa molto più sbrigativo.

Nel caso invece di grossi complessi condominiali si preferisce il metodo per competenza decisamente più complesso ma anche più preciso e veritiero.

Schema contabile di registrazione.

Come anticipato non esiste uno schema rigido di redazione del bilancio.

Intuitivamente si utilizza l'impostazione a sezione contrapposte anche se è possibile adottare la forma semplice come se fosse un unico grande elenco.

Si può quindi benissimo intuire che non esiste nulla di vincolante nella redazione del bilancio lasciando a volte tutto nelle mani della fantasia dell'amministratore di turno.

C'è però da sottolineare, che seppur vero quanto sopra detto, esso risulta comunque uno dei metodi migliori per valutare la professionalità ed onestà dell'amministratore.

Un professionista che presenti un elaborato ordinato, preciso, veritiero e corretto è ovviamente da preferire ad un altro confusionario e disordinato.

E' anche, a mio avviso, come una carta di identità per l'amministratore non solo per dimostrare la sua buona fede ma per esprimere anche la chiarezza delle proprie idee e la trasparenza nel gestire la situazione contabile condominiale.

Le voci del bilancio.

Come intuibile il bilancio di condominio si divide in più voci tra cui le più importanti:

- Spese generali di proprietà comune;
- Spese servizi comuni;
- Spese acqua;
- Spese scale;
- Spese riscaldamento;

- Spese ascensore;
- Spese portineria;
- Spese individuali

Queste sono quelle che definisco macroclassi e dove si ripartiscono in definitiva i soldi dei condòmini.

Entrando nel dettaglio all'interno di ciascuna macroclasse saranno indicate le voci di spesa relative. Così per esempio tra le "spese generali" avremo quelle inerenti manutenzioni varie, consumi di energia elettrica, ecc....

Di contro tra i "costi per servizi comuni" avremo quelli per il servizio di pulizia o eventuale portineria.

L'analiticità del bilancio è un fattore da non sottovalutare.

Con questo non voglio dire o non voglio invitare amministratori e condòmini ad esigere un bilancio complesso tanto a farsi quanto a leggerlo e interpretarlo.

La chiarezza e la semplicità nella redazione nel modo più preciso possibile dovrebbe però essere la regola.

Tutto questo è fondamentale anche per il semplice fatto che, per chi è amministrato, è da qui che si può tracciare l'esatto percorso dei propri soldi e per chi amministra evitare di

incorrere in pesanti accuse addirittura a livello penale.

Tenete presente anche che tutto quanto speso ed incassato deve essere corredato ed accompagnato da giustificativi validi ai fini fiscali.

Diffidate quindi da carta scritta a mano anche se firmata.

Infine prima di vedere un esempio di bilancio qualche parola riguardo le procedure per il controllo dei conti e un eventuale revisione di bilancio.

Il controllo del bilancio di condominio.

Oltre ad avere e disporre di un buon bilancio ogni condòmino ha il diritto di prendere visione di tutta la documentazione delle spese e della relativa gestione. Ma quando effettivamente si può visionare il tutto?

Naturalmente in sede di approvazione del bilancio mentre al di fuori di questa sede si deve dimostrare uno specifico interesse così come deciso dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 2220 del 1984.

E' comunque possibile in qualunque momento richiedere all'amministratore copia dei documenti a condizione che questo non si traduca in intralcio per l'operato

dell'amministratore stesso e che il richiedente se ne assuma i costi.

Oltre a questo è possibile controllare il rendiconto vero e proprio.

Operazione svolta o da un condòmino volenteroso o, se esistente, dal Consiglio di condominio.

Le voci da controllare in bilancio.

Ma che cosa controllare effettivamente sul rendiconto?

Prima di tutto che i giustificativi si riferiscano a tutte le voci di spesa presenti se possibile.

Secondo controllare sempre che il saldo di conto corrente bancario corrisponda sull'estratto conto con quanto comunicato e riportato in bilancio.

A questo proposito tenete presente che nell'estratto conto sono registrati i singoli movimenti tra cui eventuali assegni usati per pagare le varie fatture.

Controllare quindi che vi sia esatta corrispondenza.

Chiedete poi e controllate anche eventuali fatture non ancora saldate (e che quindi non rientrano nel bilancio di cassa) me che faranno quindi parte del preventivo per l'anno prossimo.

Per quanto riguarda i pagamenti avvenuti per contante (di solito per somme di poco importo)

controllate che corrispondano con i movimenti di cassa che un diligente amministratore dovrebbe predisporre ed affiancare al bilancio.

Infine altre due considerazioni.

Primo l'accantonamento TFR per i dipendenti del condominio deve essere indicato nel rendiconto e deve esistere anche sul libretto bancario o sul conto corrente.

Secondo è possibile per l'amministratore presentare una breve relazione riguardo alla gestione ed eventuali scostamenti tra preventivo e consuntivo.

La revisione del bilancio.

Da ultimo, e questo vale per i condomini di notevoli dimensioni e con un volume d'affari elevato, è possibile ricorrere alla revisione del

bilancio tramite un revisore esterno ovvero ad un controllo sistematico di una corretta redazione dello stesso.

E' una prassi molto diffusa per garantire a se stessi un maggior controllo sull'operato dell'amministratore.

La decisione di sottoporre il bilancio a revisione spetta come sempre all'assemblea.

In pratica l'attività di revisione del bilancio segue le stesse regole per il bilancio delle società attraverso un confronto a campione tra giustificativi e registrazioni contabili.

Vediamo ora a conclusione un esempio commentato di bilancio condominiale a consuntivo e un esempio come modello di bilancio preventivo non commentato.

Situazione Contabile dal 01/01/200x al 31/12/200x

ENTRATE		USCITE	
Avanzi di cassa condominiale	€ 200,00	Anticipi spese	€ 0,00
Versamenti:		Spese sostenute:	
<i>rate versate</i>	€ 1.560,00	<i>condominiali</i>	€ 1.130,00
<i>saldi iniziali</i>	€ 0,00	<i>individuali</i>	€ 50,00
		<i>acqua</i>	€ 60,00
		F.do cassa utilizzato	€ 0,00
Altre entrate:		Altre uscite:	
<i>rendite condominiali</i>	€ 0,00	<i>restituzione saldi iniziali</i>	€ 0,00
<i>riscossione crediti</i>	€ 0,00	<i>pagamento debiti per forniture</i>	€ 0,00
TOTALE ENTRATE	€ 1.760,00	TOTALE USCITE	€ 1.240,00
<i>Disavanzo di cassa</i>		<i>Avanzo di cassa</i>	€ 520,00

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Avanzo di cassa	€ 520,00	Anticipi spese	€ 0,00
Crediti v/condòmini:		Debiti v/condòmini:	
<i>gestione corrente</i>	€ 0,00	<i>gestione corrente</i>	€ 320,00
<i>gestioni precedenti</i>	€ 0,00	<i>gestioni passate</i>	€ 0,00
Crediti v/fornitori:		Debiti v/fornitori:	
<i>gestione corrente</i>	€ 0,00	<i>gestione corrente</i>	€ 0,00
<i>gestioni precedenti</i>	€ 0,00	<i>gestioni precedenti</i>	€ 0,00
		Fondo spesa	€ 200,00
TOTALE ATTIVO	€ 520,00	TOTALE ATTIVO	€ 520,00

Partiamo dalla situazione riepilogativa per l'anno 200X. Qui, come precedentemente accennato, viene elencato ovvero "fotografato" quella che è stata la gestione dell'anno a sezione contrapposte divie in ATTIVO e PASSIVO e quindi ENTRATE ed USCITE.

Approssimativamente si può già vedere che la differenza tra quanto versato dai condòmini e quando poi effettivamente pagato abbia generato un “utile” di € 520,00.

Infatti le rate versate durante l’anno ammontano a € 1.560,00 che insieme al saldo di cassa dell’anno precedente di € 200,00 al netto di quanto sostenuto pari a € 1.240,00 abbiano appunto generato l’utile sopradetto.

Utile che andrà a fine anno a formare l’avanzo di cassa per il nuovo anno.

Tra le passività alla voce “Debiti v/condòmini” si può vedere il debito maturato dal condominio nei confronti appunto dei condòmini. Questo debito rappresenta quanto è già stato versato in più dai condòmini stessi è già a disposizione del condominio.

In altre parole i condòmini hanno versato una somma pari a € 1.560,00 contro una spesa totale effettiva di € 1.240,00. Ecco che la differenza rappresenta un debito del condominio nei confronti dei condòmini o viceversa un credito di questi ultimi nei confronti del condominio.

Entrando nel dettaglio di queste spese analizziamo il RIEPILOGO SPESE DI GESTIONE.

RIEPILOGO SPESE DI GESTIONE DAL 01/01/200X AL 31/12/200X

	PREVENTIVO	CONSUNTIVO	DIFF.
SPESE GENERALI			
<i>Assicurazione</i>	€ 300,00	€ 200,00	-€ 100,00
<i>Compenso Amministratore</i>	€ 200,00	€ 200,00	€ -
<i>Manutenzione Fabbricato</i>	€ 100,00	€ 80,00	-€ 20,00
<i>Enel 10%</i>	€ 50,00	€ 50,00	€ -
TOTALE SPESE GENERALI	€ 650,00	€ 530,00	-€ 120,00
SPESE SCALA			
<i>Pulizia</i>	€ 100,00	€ 110,00	€ 10,00
<i>Enel 30%</i>	€ 150,00	€ 100,00	-€ 50,00
<i>Manutenzione</i>	€ 50,00	€ 40,00	-€ 10,00
TOTALE SPESE SCALA	€ 300,00	€ 250,00	-€ 50,00
SPESE ASCENSORE			
<i>Manutenzione Ordinaria</i>	€ 100,00	€ 100,00	€ -
<i>Manutenzione Straordinaria</i>	€ 100,00	€ 50,00	-€ 50,00
<i>Enel 60%</i>	€ 300,00	€ 200,00	-€ 100,00
TOTALE SPESE ASCENSORE	€ 500,00	€ 350,00	-€ 150,00
SPESE INDIVIDUALI	€ 60,00	€ 50,00	-€ 10,00
SPESE ACQUA	€ 50,00	€ 60,00	€ 10,00
TOTALE GENERALE	€ 1.560,00	€ 1.240,00	-€ 320,00

Come anticipato prima i condòmini hanno anticipato in cassa del condominio € 1.560,00 in base al preventivo dell'anno precedente.

Dallo schema sopra riportato si può vedere quali voci di spesa hanno generato poi il credito dei condòmini.

Attenzione tutti gli importi presenti sono puramente dimostrativi anche se sono tra di loro perfettamente in linea e quindi a conti fatti tutto quadra.

Tramite la tabella precedente è anche possibile vedere la differenza tra quanto preventivato e quanto speso effettivamente suddiviso per voci analitiche di spesa.

Per fare un esempio si può vedere che per le spese di “pulizia scale” era stata preventivata una somma pari a € 100,00 contro una spesa effettiva di € 110,00 maturando, il condominio, un credito di € 10,00.

Nella tabella successiva abbiamo il dettaglio massimo di tutte le voci di spesa elencando addirittura il numero di fattura e la data di pagamento per ciascuna voce.

In questo modo è molto utile per avere un quadro completo e dettagliato di quando è stato pagato.

Da notare che tutti gli importi devono corrispondere a quanto riportato nelle precedenti tabelle essendo questa il semplice dettaglio delle precedenti.

ELENCO SPESE RIEPILOGATE PER CONTO GESTIONE

Macroclasse di spesa							Importo
Conto Spesa							Importo
Prog.	Fat.	Data Reg.	Data Pag.	Fornitore	Descrizione	Importo	
1 SPESE GENERALI							€ 530,00
1 Assicurazione Fabbricato							€ 200,00
1	0	01/01/200x	10/01/200x	INA	Assicurazione	€ 200,00	
2 Amministratore							€ 200,00
2	100	31/12/200x	31/12/200x	Amm.ne XXXXXXXXX	Compenso annuo	€ 180,00	
3	1	31/12/200x	31/12/200x	Amm.ne XXXXXXXXX	Ritenuta d'acconto	€ 20,00	
3 Manutenzione Fabbricato							€ 80,00
4	1	31/01/200x	10/02/200x	Impresa XXXXXXXX	Riparazione tetto	€ 80,00	
4 ENEL 10%							€ 50,00
12		10/4/200x	15/4/200x	ENEL S.p.A.	Gen-Mar 200X	€ 10,00	
13		10/7/200X	15/7/200X	ENEL S.p.A.	Apr-Giu 200X	€ 10,00	
14		10/10/200X	15/10/200X	ENEL S.p.A.	Lug-Sett 200X	€ 10,00	
15		31/12/200X	31/12/200X	ENEL S.p.A.	Ott-Dic 200X	€ 20,00	
2 SPESE SCALE							€ 250,00
1 Pulizia		01/12/200X	10/12/200X	Impresa XXXXXX	Anno 200X	€ 110,00	
2 ENEL 30%							€ 100,00
23	1	10/4/200x	15/4/200x	ENEL S.p.A.	Gen-Mar 200X	€ 20,00	
45	2	10/7/200X	15/7/200X	ENEL S.p.A.	Apr-Giu 200X	€ 20,00	
65	3	10/10/200X	15/10/200X	ENEL S.p.A.	Lug-Sett 200X	€ 20,00	

Studio Visca

www.viscainmobiliare.too.it

Qualunque riproduzione anche parziale è severamente vietata. Copyright ©2004

70	4	31/12/200X	31/12/200X	ENEL S.p.A.	Ott-Dic 200X	€ 40,00	
3 Manutenzione scala							€ 40,00
8	1	28/2/200X	10/3/200X	Impresa XXXXXX	Riparazione ringhiera	€ 40,00	
3 SPESE ASCENSORE							€ 350,00
1 Manutenzione Ordinaria							€ 100,00
7	1	01/07/200X	5/07/200X	Ditta XXXXXXXXXXXX	Man. Ordinaria 1 sem.	€ 50,00	
11	2	31/12/200X	31/12/200X	Ditta XXXXXXXXXXXX	Man. Ordinaria 2 sem.	€ 50,00	
2 Manutenzione straordinaria							€ 50,00
8	1	25/3/200X	01/04/200X	Ditta XXXXXXXXXXXX	Riparazione porta	€ 50,00	
3 ENEL 60%							€ 200,00
23	1	10/4/200x	15/4/200x	ENEL S.p.A.	Gen-Mar 200X	€ 40,00	
45	2	10/7/200X	15/7/200X	ENEL S.p.A.	Apr-Giu 200X	€ 40,00	
65	3	10/10/200X	15/10/200X	ENEL S.p.A.	Lug-Sett 200X	€ 40,00	
70	4	31/12/200X	31/12/200X	ENEL S.p.A.	Ott-Dic 200X	€ 80,00	
4 SPESE INDIVIDUALI							€ 50,00
1				PRIMO		€ 10,00	
2				SECONDO		€ 10,00	
3				TERZO		€ 10,00	
4				QUARTO		€ 10,00	
5				QUINTO		€ 10,00	
5 SPESE ACQUA							€ 60,00
1				PRIMO		€ 10,00	
2				SECONDO		€ 10,00	
3				TERZO		€ 10,00	
4				QUARTO		€ 15,00	
5				QUINTO		€ 15,00	
TOTALE SPESE CONSUNTIVATE							€ 1.240,00

A seguire una delle tabelle maggiormente frequenti e forse importanti perché è da lì che si capisce la nostra posizione creditoria o debitoria nei confronti del condominio in maniera dettagliata e per singolo condòmino.

Si tratta della famosa tabella di RIPARTO DELLE SPESE tramite le tabelle millesimali.

Nel nostro esempio vedremo come sono state partizionate tra i vari condòmini le varie tipologie di spesa adottando fondamentalmente 3 tabelle principali di riparto: quella di proprietà, quella scale e quella ascensore.

Qui si decide definitivamente quando spetta pagare a ognuno e soprattutto quanto è già stato pagato. Al termine della tabella segue la spiegazione di come avviene il calcolo matematico di ripartizione per millesimi.

RIPARTO CONSUNTIVO

Interno	Condòmini	Tab. Proprietà [A]		Tab. Scale [B]		Tab. Ascensore [C]		Spese Ind.	Spese Acqua	TOTALE SPESE	Rate versate	SALDO
		Mill.	Quote	Mill.	Quote	Mill.	Quote					
1	PRIMO	180	€ 95,40	160	€ 40,00	130	€ 45,50	€ 10,00	€ 9,00	€ 199,90	€ 255,00	-€ 55,10
2	SECONDO	200	€ 106,00	210	€ 52,50	180	€ 63,00	€ 10,00	€ 9,00	€ 240,50	€ 270,00	-€ 29,50
3	TERZO	200	€ 106,00	210	€ 52,50	210	€ 73,50	€ 10,00	€ 9,00	€ 251,00	€ 270,00	-€ 19,00
4	QUARTO	200	€ 106,00	200	€ 50,00	230	€ 80,50	€ 10,00	€ 14,00	€ 260,50	€ 310,00	-€ 49,50
5	QUINTO	120	€ 63,60	220	€ 55,00	250	€ 87,50	€ 10,00	€ 14,00	€ 230,10	€ 300,00	-€ 69,90
Gar.1	PRIMO	20	€ 10,60	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 1,00	€ 11,60	€ 25,00	-€ 13,40
Gar.2	SECONDO	20	€ 10,60	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 1,00	€ 11,60	€ 40,00	-€ 28,40
Gar.3	TERZO	20	€ 10,60	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 1,00	€ 11,60	€ 30,00	-€ 18,40
Gar.4	QUARTO	20	€ 10,60	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 1,00	€ 11,60	€ 30,00	-€ 18,40
Gar.5	QUINTO	20	€ 10,60	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 1,00	€ 11,60	€ 30,00	-€ 18,40
		1000	€ 530,00	1000	250	1000	€ 350,00	€ 50,00	€ 60,00	€ 1.240,00	€ 1.560,00	-€ 320,00

Prendiamo per capire come avviene matematicamente l'imputazione per millesimi delle rispettive quote, l'esempio del condòmino SECONDO.

Per stabilire e calcolare che la sua quota di competenza relativamente alle spese generali comprendenti anche la retribuzione dell'amministratore ammonta a € 106,00 si procede nel modo seguente:

Spese generali totali = € 530,00

SI dividono tali spese per i millesimi totali (1000) quindi $530/1000 = 0,530$

E si moltiplica poi tale importo per i millesimi di competenza.

Nel nostro caso $0,530 * 200 = € 106,00$

E con questo si conclude il bilancio consuntivo per l'anno 200X.

Per terminare riporto di seguito un esempio di BILANCIO PREVENTIVO per l'anno successivo elaborato tenendo presente le spese consentite per l'anno appena concluso.

Non esistono regole matematiche nel preventivare le varie spese. Resta inteso che la lettura dei precedenti bilanci redatti in modo corretto può fornire, anche ad un nuovo amministratore che non conosce tutta la storia del condominio, delle informazioni utili per svolgere al meglio le sue previsioni.

BILANCIO PREVENTIVO 200X+1		
SPESE	TOTALI	TOTALI
SPESE GENERALI (tabella A)		€ 550,00
<i>Assicurazione</i>	€ 200,00	
<i>Amministratore</i>	€ 200,00	
<i>Manutenzione Fabbricato</i>	€ 100,00	
<i>Enel 10%</i>	€ 50,00	
SPESE SCALE (tabella B)		€ 270,00
<i>Pulizia</i>	€ 120,00	
<i>Enel 30%</i>	€ 100,00	
<i>Manutenzione scala</i>	€ 50,00	
SPESE ASCENSORE (tabella C)		€ 350,00
<i>Manutenzione ordinaria</i>	€ 100,00	
<i>Manutenzione straordinaria</i>	€ 50,00	
<i>Enel 60%</i>	€ 200,00	
SPESE INDIVIDUALI		€ 60,00
SPESE ACQUA		€ 70,00
TOTALE PREVENTIVO		€ 1.300,00

RIPARTO PREVENTIVO

Interno	Condòmini	Tab. Proprietà [A]		Tab. Scale [B]		Tab. Ascensore [C]		Spese Ind.	Spese Acqua	TOTALE SPESE	Rata numero 1 20%	SALDO da anno prec.
		Mill.	Quote	Mill.	Quote	Mill.	Quote					
1	PRIMO	180	€ 99,00	160	€ 43,20	130	€ 45,50	€ 12,00	€ 10,00	€ 209,70	€ 41,94	€ 13,16
2	SECONDO	200	€ 110,00	210	€ 56,70	180	€ 63,00	€ 12,00	€ 10,00	€ 251,70	€ 50,34	-€ 20,84
3	TERZO	200	€ 110,00	210	€ 56,70	210	€ 73,50	€ 12,00	€ 10,00	€ 262,20	€ 52,44	-€ 33,44
4	QUARTO	200	€ 110,00	200	€ 54,00	230	€ 80,50	€ 12,00	€ 15,00	€ 271,50	€ 54,30	-€ 4,80
5	QUINTO	120	€ 66,00	220	€ 59,40	250	€ 87,50	€ 12,00	€ 15,00	€ 239,90	€ 47,98	€ 21,92
Gar.1	PRIMO	20	€ 11,00	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 2,00	€ 13,00	€ 2,60	€ 10,80
Gar.2	SECONDO	20	€ 11,00	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 2,00	€ 13,00	€ 2,60	€ 25,80
Gar.3	TERZO	20	€ 11,00	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 2,00	€ 13,00	€ 2,60	€ 15,80
Gar.4	QUARTO	20	€ 11,00	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 2,00	€ 13,00	€ 2,60	€ 15,80
Gar.5	QUINTO	20	€ 11,00	0	€ -	0	€ -	€ -	€ 2,00	€ 13,00	€ 2,60	€ 15,80
		1000	€ 550,00	1000	€ 270,00	1000	€ 350,00	€ 60,00	€ 70,00	€ 1.300,00	€ 260,00	€ 110,00