



DOMANDE E RISPOSTE

Gentile condòmino, al fine di rendere quanto più agevole la comprensione dei documenti che invio in allegato alla convocazione di assemblea, ho prodotto questo documento che contiene le risposte alle domande più frequenti che la aiuteranno a comprendere al meglio quanto presentato.

1 - "Posso pagare il dovuto in una volta sola senza rispettare le scadenze rate ma accorpendo tutti gli importi?"

Si, è possibile eseguire un unico pagamento per il saldo del dovuto indicato sul bilancio preventivo senza necessariamente dividere l'importo nelle rate indicate. Tuttavia si richiede di eseguire il versamento totale in corrispondenza della prima rata o comunque in una delle prime previste in quanto, se tutti facessero la stessa scelta e pagassero in corrispondenza dell'ultima rata previste, il condominio non avrebbe i fondi per provvedere alle spese che man mano sopraggiungono fin dall'inizio della gestione. E' questo il motivo per il quale si dividono gli incassi in rate: alleggerire il peso del dovuto ai condòmini e garantire un flusso costante di entrate al condominio.

2 - "Posso versare importi diversi da quelli indicati nelle rate?"

Si, è possibile effettuare versamenti con importi diversi da quelli indicati nelle rate, per esempio arrotondando la cifra per eccesso o per difetto rispetto alla rata prevista. Questo perché è comunque il totale dovuto che fa fede e che deve essere versato, a prescindere che ci sia un importo in acconto o dei versamenti di importi diversi. Per esempio se devo versare un totale di 500,00 € e sono previste 4 rate da 125,00 € l'una, potrei versare alla prima rata 100,00 € (il dovuto scenderebbe a 400,00 €), poi versare 200,00 € alla seconda rata (il dovuto scenderebbe a 200,00 €) e poi saldare il dovuto alla terza rata con ulteriori 200,00 € (azzerando il totale) oppure una parte nella terza e una parte nella quarta. E' sottointeso che sarebbe opportuno rispettare al centesimo l'importo indicato nelle rate così da evitare errori nella propria contabilità. Quanto versato viene contabilizzato e indicato nel bilancio consuntivo nella colonna "versamenti".

3 - "Ho pagato tutte le rate ma mi sono accorto di aver versato 100,00 € in più del dovuto rispetto al preventivo"

Quanto pagato in più sulle quote a preventivo richieste non è perduto ma semplicemente va ad accumularsi sul proprio saldo di fine gestione creando un credito rispetto a quanto richiesto che ammortizza il conguaglio di fine anno e che si riporterà nel preventivo successivo nella colonna "saldo precedente". Pertanto si può decidere di lasciare il versato nel proprio conto personale (si intende sul conto del condominio ma riferito alla propria unità) oppure chiederne il rimborso all'amministratore con bonifico.

4 - "Dovevo versare 500,00 € in totale delle mie quote ma mi sono accorto di aver versato 350,00 € anziché 500,00 €"

Generalmente a fine gestione, prima della chiusura, l'amministratore verifica la situazione versamenti di ogni unità avvisando i condòmini morosi (ossia quelli che presentano un debito) telefonicamente o con mail di provvedere al saldo del dovuto comunicando la propria situazione rateale che riepiloga il dovuto e il versato. Se ciò non dovesse accadere perché l'importo è modesto, la gestione viene chiusa e, come per un eventuale eccesso di versamento, risulterà una quota mancante sul proprio saldo finale in relazione a quanto richiesto nel preventivo, quanto effettivamente speso e quanto versato. Tale saldo verrà riportato nell'esercizio successivo, andando a sommarsi a quello nuovo e inglobando di fatto il debito dell'anno prima non versato.

5 - "Ho pagato tutte le rate richieste ma nell'anno successivo vedo che il mio saldo precedente è - 145,00 €. Perché?"

Il saldo esercizio precedente che compare nel bilancio preventivo è quanto l'unità si porta dietro dall'esercizio concluso. Tale saldo comprende non solo eventuali differenze positive o negative tra quanto richiesto a preventivo e quanto versato ma anche la propria parte di spese effettivamente sostenute durante l'anno, che potrebbero essere maggiori rispetto a quanto richiesto all'inizio (generando un debito da pagare nell'anno successivo) oppure minori (generando un credito che verrà scalato nell'anno successivo). In questo caso, avendo versato il dovuto come richiesto, tale debito deriva esclusivamente da maggiori spese dell'anno concluso che inevitabilmente devono essere pagate nell'anno successivo.

Tale importo di debito (che avrà un suo totale) rappresenta la differenza tra quanto realmente speso, il saldo dell'esercizio precedente e le quote versate.

6 - "Ho un inquilino e vorrei sapere quanto deve spendere lui rispetto a me proprietario. Si può?"

Certo. Basta comunicare la data di ingresso dell'inquilino e l'amministratore provvederà a generare la contabilità in maniera "separata" ossia attribuendo le spese di proprietà al proprietario e le spese di conduzione all'inquilino. Per spese di conduzione si intendono tutte le spese ordinarie, che servono per poter utilizzare e mantenere l'unità. Il proprietario invece si occupa delle spese di proprietà dell'immobile e di eventuali spese straordinarie.

Tale distinzione verrà evidenziata nelle relative ripartizioni, suddividendo l'unità in due righe e riportando il dovuto solo sulla riga riferita alla proprietà o alla conduzione in base al dovuto.

N.B. l'amministratore è obbligato ad agire per il recupero del credito solo nei confronti della proprietà, anche se quel debito lo matura l'inquilino.

7 - "L'amministratore può comunicare le quote dovute dall'inquilino direttamente a lui anziché al proprietario?"

E' il proprietario dell'unità a comunicare le spese al proprio inquilino in quanto gli accordi di saldo di tali spese sono affari privati tra loro due (per esempio potrebbe pagare tutto il proprietario e poi farsi rimborsare dall'inquilino). Per questo motivo nella convocazione di assemblea è espressamente indicato di comunicare il prospetto rate al proprio inquilino. Il motivo risiede nel fatto che, qualora l'inquilino non pagasse le spese a lui imputate, l'amministratore ne chiederà il saldo sempre e solo al proprietario, compresi eventuali provvedimenti necessari in caso di insoluti.

8 - "Ho trovato degli errori di registrazione o di divisione della spesa nei bilanci allegati alla convocazione, come devo procedere?"

In fase di convocazione vengono inviati tutti i prospetti contabili oggetto di discussione nell'assemblea che si andrà a svolgere. Il motivo è proprio quello di permettere a tutti di avere il tempo per verificare la documentazione e controllare che tutto quanto indicato corrisponda a quanto accaduto. Potrebbe succedere

per esempio che una fattura venga divisa per una sola parte dei condòmini quando invece andava divisa per tutti oppure che sia indicato un numero di persone per la ripartizione dell'acqua diverso rispetto alla realtà. Sarà sufficiente segnalare l'errore durante la discussione del punto all'ordine del giorno relativo a quel documento in modo che l'assemblea possa prenderne atto e approvare il relativo bilancio a seguito della correzione. Successivamente l'amministratore provvederà a correggere l'errore, rielaborare il bilancio ed inviarlo in allegato al verbale dell'assemblea.

Qualora venga modificato il bilancio consuntivo, tale modifica andrà inevitabilmente a variare i saldi finali di ogni unità, modificando di conseguenza il bilancio preventivo successivo. In questo caso quindi verranno inviati tutti i bilanci variati insieme al verbale di assemblea. Qualora invece non ci siano modifiche da effettuare ai bilanci ricevuti in fase di convocazione, gli stessi diventeranno definitivi e non saranno più inviati insieme al verbale.

9 - "Non mi tornano alcuni totali relativi alle mie quote, per esempio penso di aver versato di più del dovuto"

In seguito alla ricezione della documentazione è possibile chiarire i propri dubbi scrivendo all'amministratore o telefonicamente. Per esempio è possibile ricevere ulteriori documenti più specifici e relativi alla singola unità immobiliare, anche di anni precedenti, così da risolvere prima dell'assemblea il dubbio. In caso contrario si procederà ad un appuntamento presso lo studio per verificare di persona il problema e ricevere tutte le spiegazioni necessarie.

10 - "Vorrei proporre alcuni lavori da fare o delle migliorie da apportare in condominio. Posso farlo?"

Ogni condòmino può segnalare all'amministratore un problema presente in condominio oppure chiedere che venga inserito all'ordine del giorno un determinato argomento da discutere. La decisione se inserire o meno tale richiesta in discussione assembleare è a discrezione dell'amministratore in base all'importanza della richiesta oppure, ha l'obbligo di inserire tale punto se la richiesta arriva da non meno di due condòmini che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi. Qualora non venga inserito il punto all'ordine del giorno oppure non venga fatta richiesta all'amministratore ma il condòmino vuole parlarne a tutti i presenti potrà farlo nel punto "varie ed eventuali" che tuttavia non permette di votare la propria decisione e pertanto di deliberare sul da farsi ma solo di segnalare e iniziare a capire le opinioni di tutti a riguardo.

11 - "A metà anno condominiale il mio inquilino ha lasciato l'unità che adesso è sfitta. Cosa devo fare?"

E' necessario comunicare tale variazione all'amministratore entro 60gg in modo che possa essere aggiornato il registro di anagrafe condominiale e la ripartizione delle spese, con l'inserimento della data di chiusura della locazione. Tale data farà da spartiacque a chiusura dei conti per certificare quanto spetta alla proprietà e quanto all'inquilino. Per fare un esempio pratico, viene fornito il preventivo che dice totale unità 500,00 € di cui 200,00 € al proprietario e 300,00 € all'inquilino (nel nostro esempio il totale fa riferimento a 12 mesi di gestione dal 01/01 al 31/12). Il 25/10 l'inquilino lascia l'unità. Ipotizzando che il totale sia già stato versato interamente dalle parti, inserendo la data di uscita, verrà calcolata la quota parte dei 300,00 € dell'inquilino che dal 26/10 al 31/12 non ha utilizzato e tale quota sarà rimborsata all'inquilino e addebitata al proprietario (al netto del conguaglio a fine gestione che sicuramente modificherà tale cifra). Le casistiche relative alla divisione spese sono molteplici ma il concetto di fondo rimane lo stesso ossia identificare la data per ripartire correttamente le spese tra proprietà e conduzione.

12 - "Siamo 4 fratelli cointestatari della stessa unità e vorremmo avere la divisione spese tra di noi in modo che ognuno paghi la sua parte in maniera distinta. E' possibile farlo?"

Sì, nell'anagrafica condominiale tale situazione dovrebbe essere indicata (in termini di diritti sull'immobile). Pertanto l'anagrafica riporterà tutti i nomi dei fratelli come soggetto di riferimento (per esempio Fratelli Rossi) e i singoli nomi dei fratelli associati al soggetto di riferimento. La contabilità si può richiedere al soggetto di riferimento (con un solo totale) oppure con l'indicazione e la ripartizione ai soggetti collegati (in questo caso la riga dell'unità avrà 4 righe distinte con il totale ripartito tra ognuno).

13 - "Durante l'assemblea ordinaria sono state fatte delle modifiche ai bilanci proposti. Che succede adesso?"

Se durante l'assemblea vengono eseguite delle modifiche ai bilanci (per esempio si varia un importo proposto dall'amministratore nel preventivo oppure bisogna ripartire diversamente una spesa nel consuntivo), tali variazioni comportano un aggiornamento dei saldi finali delle varie unità. Tutti i bilanci che subiscono una modifica rispetto a quanto ricevuto in allegato alla convocazione vengono allegati al verbale di assemblea e inviati in sostituzione di quelli precedenti. Tali nuovi bilanci corretti diventano quelli approvati a cui fare riferimento. Qualora la modifica rientri nel consuntivo dell'anno concluso varierà quel bilancio e il preventivo successivo mentre se la modifica è nel bilancio preventivo quello sarà l'unico a variare ed essere spedito dopo l'assemblea.

14 - "L'assemblea non ha modificato nulla dei bilanci presentati. Posso usare la tabella rate ricevuta nella convocazione?"

Certamente. Qualora a seguito dell'assemblea vengano approvati i bilanci così come presentati dall'amministratore e allegati alla convocazione, tali bilanci saranno quelli a cui far riferimento, compresi importi rate e scadenze delle stesse.

15 - "In assemblea abbiamo modificato solo le rate previste che da 2 diventano 4. Devo attendere il nuovo bilancio?"

Si. Anche questa modifica, seppur non comporti una variazione dei totali e dei saldi, comporta una divisione diversa del proprio totale da pagare (che tuttavia rimane lo stesso) pertanto il bilancio con la modifica viene inviato in allegato al verbale dell'assemblea e sostituisce quello precedente.

16 - "Devo vendere la mia unità. Cosa devo fare con il condominio?"

E' necessario informare preventivamente l'amministratore di tale situazione in quanto, lo stesso, dovrà produrre una comunicazione circa la situazione delle spese condominiali in essere e di eventuali quote in fondi accumulati nel tempo. Tale documento viene richiesto dal notaio in quanto eventuali debiti o crediti dovranno essere trattati dalle parti per la gestione della compravendita. Inoltre è necessario comunicare la data dell'atto per inserire il subentro a gestionale e ripartire correttamente le spese dell'anno in corso tra le parti.

Infine verrà aggiornato il registro anagrafe condominiale con l'inserimento dei dati del nuovo proprietario a cui è opportuno comunicare tutti i dati dell'amministratore per permettergli di mettersi in contatto con lui dopo l'acquisto.

17 - "Perché i costi di riscaldamento sono più alti rispetto all'anno precedente, anche se i valori di lettura sono stati significativamente più bassi?"

I valori di lettura di un ripartitore di calore non sempre forniscono informazioni sui costi di riscaldamento effettivi sostenuti. Nel caso dei sistemi di riscaldamento centralizzato, la fatturazione è suddivisa tra i costi di base dell'impianto di riscaldamento in tutto l'edificio e i costi di consumo individuale. Parte dei costi di riscaldamento sono riconducibili esclusivamente al fatto che l'impianto di riscaldamento è in funzione. Sorgono anche quando nessuno si riscalda. I costi di riscaldamento possono essere più elevati rispetto all'anno precedente, poiché i costi energetici potrebbero essere aumentati (come effettivamente avvenuto quest'anno) o perché sono state effettuate riparazioni durante questa stagione di riscaldamento. Quindi i costi di riscaldamento delle singole parti aumentano, anche se le loro letture sono state inferiori rispetto all'anno precedente.

18 - “Contestualmente alla lettura si possono quantificare i costi da sostenere?”

Nel momento della lettura di qualsiasi tipo di strumento NON è possibile avere informazioni utili per determinare il totale dei costi. Per quello che riguarda la contabilizzazione dei costi di riscaldamento e dell'acqua occorrono ulteriori dati tecnici indispensabili al fine della ripartizione, quali i costi del combustibile, dell'acqua e la valutazione dei dati di lettura di tutti gli utenti. Per questo motivo, i lettoristi non sono in grado di rilasciare alcuna informazione sull'esito del conteggio finale.

19 - “Come mai se la valvola termostatica è impostata sulla posizione 3 non raggiungo comunque la temperatura di 20 – C?”

La gradazione della valvola non corrisponde a valori di temperatura univoci e definibili a priori. In ogni appartamento la valvola sarà da impostare sulla base delle condizioni richieste dal singolo appartamento, quindi è possibile che in alcuni casi i 20 – C siano raggiungibili impostando la valvola sulla posizione 2 piuttosto che 4.

20 - “Dato che è la valvola termostatica a regolare il calore del mio appartamento, perché devo far installare i ripartitori?”

Se la valvola permette di mantenere nel locale la temperatura stabilita, è il ripartitore, con i suoi due sensori, a rilevare la temperatura della superficie del radiatore e dell'ambiente circostante, a memorizzare i dati e a permettere la misurazione dei consumi di calore.

21 - “Ho ricevuto i bilanci allegati alla convocazione d'assemblea ma vedo che il preventivo riporta delle voci che non ci saranno nell'anno considerato, cosa devo fare?”

I bilanci vengono inviati in via preventiva proprio allo scopo di verificare eventuali errori di inserimento così da arrivare in assemblea e poterne chiedere la rettifica prima dell'approvazione o approvarli così come presentati se ritenuti corretti. Vale anche per le voci a preventivo che non dovrebbero essere inserite (per esempio una verifica periodica biennale eseguita l'anno prima ed erroneamente riportata a preventivo per l'anno dopo, si richiederà di toglierla correggendo il preventivo). Rimane il fatto che, qualora un errore di imputazione dovesse avvenire a preventivo e approvato perché non visto, la spesa richiesta verrà anticipata nelle quote dai condòmini ma successivamente restituita nei saldi a fine gestione in quanto la spesa non troverà l'effettiva contabilizzazione.

22 - “Non capisco come funziona il fondo di riserva e a cosa serve. Perché inoltre viene inserito a consuntivo come spesa se non paghiamo nessun fornitore?”

Il fondo di riserva è una disponibilità economica che il condominio accantona, previa delibera assembleare, allo scopo di creare la liquidità necessaria per l'esecuzione di determinati lavori specifici inseriti nella delibera stessa.

ATTENZIONE: NON è legato al concetto di liquidità, ma è una mera scelta di destinazione di patrimonio e quindi non di soldi che giacciono necessariamente sul conto, vedi ad esempio qualora le rispettive rate non siano state sostenute.

Abitualmente e per prassi consolidata, l'accantonamento di una quota destinata al fondo di riserva avviene annualmente anche al solo scopo di accantonare delle somme senza definizione della spesa per cui saranno utilizzate.

Ovviamente il fondo può essere smobilizzato previa delibera assembleare in parte o totalmente per pagare determinati lavori così come ogni anno l'assemblea decide se accantonare una nuova somma, smobilizzare o mantenere fermo il fondo accantonato. L'accantonamento viene evidenziato

nel consuntivo dell'anno di riferimento perché è contenuto nelle quote versate dai condòmini e deve essere ripartito come le altre spese. Se così non fosse significherebbe, come per ogni altra voce a preventivo, che la spesa non è stata sostenuta e quindi verrebbe restituita ai condòmini all'interno dei saldi finali di gestione.

La Cassazione ha precisato più volte (sentenza 17035/2016) che il fondo cassa condominiale è un credito che segue l'immobile (extra contabilità). In altri termini, esso viene automaticamente ceduto con la vendita o la donazione dell'appartamento condominiale, ciò impedisce ai singoli condomini di poter rivendicare le quote versate.