



## SITUAZIONE PATRIMONIALE E DI CASSA SPIEGATA IN DETTAGLIO

Gentile condòmino, al fine di rendere quanto più agevole la comprensione dei documenti che invio in allegato alla convocazione di assemblea, ho prodotto la presente guida che, insieme ai documenti scaricabili gratuitamente sul sito e alla cartellina che consegno ad ogni condòmino, l'aiuterà nel comprendere al meglio quanto presentato. Il documento essenziale che racchiude la gestione contabile è la situazione patrimoniale e di cassa. Questo documento si compone di più sezioni in quanto il criterio contabile condominiale utilizzato è di tipo misto ossia in parte per competenza e in parte per cassa. Cercherò con questa guida di spiegare con degli esempi pratici questo documento così che sia in grado di leggere in autonomia quanto presentato ed essere consapevole dei conti che riguardano il suo condominio.

Come detto, questo documento essenziale per il riepilogo della gestione considerata, racchiude tutti i numeri che servono ad informare il condòmino sulle finanze condominiali oltre a contenere le voci di entrata e di uscita, i fondi disponibili ed eventuali riserve ad una data che coincide con la fine dell'esercizio ordinario considerato. Si tratta di un riepilogo sintetico, i cui totali derivano da voci di dettaglio specifiche.

Le elaborazioni contabili che comprende sono:

- **conto economico:** è un prospetto sintetico delle entrate e delle uscite registrate per competenza ossia facenti parte del periodo considerato, a prescindere se pagate o meno. I totali indicano quanto è entrato, quanto è uscito e quanto era il saldo dell'esercizio precedente. Quello che viene evidenziato è il saldo di fine gestione ossia quanto viene sommato al nuovo anno come credito (se avanzo) o come debito (se disavanzo);
- **flussi di cassa:** è la sintesi delle movimentazioni di cassa (contanti, banca, etc.) avvenute nel corso dell'anno e distinte per tipologia oltre che per esercizio di appartenenza. Comprende tutti gli esercizi (di qualsiasi tipologia) ed i movimenti con data di pagamento rientrante nell'intervallo di tempo definito. L'avanzo o il disavanzo di cassa alla data di fine esercizio corrisponde alla reale disponibilità finanziaria del condominio a quella data;
- **situazione patrimoniale:** illustra la situazione "statica" del patrimonio del condominio alla data specificata. In questo caso, a differenza del conto economico, le entrate e le uscite sono registrate per cassa pertanto qualsiasi movimento pagato dopo la data indicata non viene considerato in questo prospetto.
- **riepilogo finanziario:** di ogni risorsa o fondo del condominio sono indicate le disponibilità iniziali, le entrate, le uscite e infine la disponibilità finali.

La situazione patrimoniale deve terminare in parità ossia entrate = uscite in quanto ad ogni operazione che causa aumento o diminuzione di attività se ne contrappone sempre una identica e opposta. La non parità significa errore nei conti in quanto se avessimo un avanzo avremmo del denaro "in più" non attribuito a nessuno, in pratica se si incassassero tutti i crediti avremmo una somma superiore rispetto al totale dei debiti da pagare, mentre se avessimo un disavanzo avremmo mancanza di denaro in quanto pur incassando tutti i

crediti e sommandoli alle disponibilità già presenti non si avrebbe il denaro sufficiente per pagare tutti i debiti.

## IL CONTO ECONOMICO

Vediamo un esempio di conto economico analizzando le diverse voci presenti. Nel primo esempio abbiamo una gestione che va dal 01/01/2020 al 31/12/2020 ma il concetto non cambia anche con gestioni con periodi diversi (per esempio dal 01/04/2020 al 31/03/2021):

### CONTO ECONOMICO es. 2020

ENTRATE		USCITE	
Versamenti dei condomini	3.796,80	Spese di gestione	4.923,27
		Movimenti personali	26,61
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>3.796,80</b>	<b>TOTALE USCITE</b>	<b>4.949,88</b>
		Saldo es. prec.	80,73
<b>Totale a pareggio (disavanzo)</b>	<b>1.233,81</b>		

Nel prospetto vengono indicate queste voci:

- versamenti dei condòmini: si tratta di quanto è stato versato dai condòmini esclusivamente nel periodo considerato (non vengono considerati quindi in questo prospetto i versamenti incassati dopo il 31/12/2020);
- spese di gestione: si tratta di tutte le spese contabilizzate nel periodo considerato a prescindere che siano state pagate o meno.
- movimenti personali (tra le uscite): si tratta di addebiti personali per esempio per il pagamento di raccomandate postali;

Abbiamo quindi un totale entrate ed un totale uscite contabilizzate nell'anno 2020. Si aggiunge il saldo dell'esercizio precedente che, se inserito nella colonna uscite è un debito precedente che aumenta le uscite mentre se inserito nella colonna entrate è un credito precedente che aumenta le entrate.

- Se le entrate sono minori delle uscite significa che si genera un debito (disavanzo) che verrà sommato e richiesto in aggiunta al preventivo dell'anno successivo (in quanto mancano soldi per pagare tutte le uscite);
- se le entrate sono maggiori delle uscite significa che si genera un credito (avanzo) che andrà a ridurre la richiesta del preventivo dell'anno successivo (in quanto avanzeranno soldi da restituire);

Il riepilogo che si evidenzia sul documento "4 - Consuntivo 2020 per conto" (nel caso in esempio) sarà il seguente:

Totale gestione	-4.949,88
Saldi di fine es. precedente	-80,73
Rate versate	3.796,80
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>-1.233,81</b>

ossia il condominio ha speso - 4.949,88 € nell'anno 2020 (per competenza, quindi questa cifra comprende anche i movimenti registrati ma non ancora pagati) che, sommato al saldo che si porta dietro dall'anno precedente pari a - 80,73 € (ossia un debito) e alle rate versate pari a + 3.796,80 € genera un saldo finale di

- 1.233,81 €. Questa cifra sarà il punto di partenza da sommare al bilancio 2021. In questo caso essendo un debito andrà ad aumentare il totale da ripartire nel 2021.

Altro esempio di conto economico:

in questo caso abbiamo sempre i versamenti dei condòmini nelle entrate, le spese di gestione e i movimenti personali nelle uscite ma troviamo anche l'accantonamento di un fondo di riserva di 500,00 €. Questo importo che i condòmini versano all'interno delle loro rate è destinato in un fondo di accantonamento. Essendo la cifra già sul conto corrente (perchè appunto già versata all'interno delle quote dei condòmini) non esiste una uscita

reale dal conto ma si tratta di uno spostamento della risorsa che dalla banca passa al fondo. Viene comunque evidenziato tra le uscite del conto economico perchè se così non fosse la cifra non verrebbe "bloccata" nel fondo ma sarebbe da restituire ai condòmini nei saldi finali della gestione. In questo esempio infine abbiamo il caso contrario rispetto al precedente ossia le entrate sono state superiori alle uscite (nonostante un debito riportato dall'esercizio precedenti pari a - 3.152,40 €) pertanto si genera un totale a pareggio che è un avanzo (ossia un credito) che verrà riportato nell'anno successivo andando a ridurre la quota richiesta del nuovo preventivo.

In questo caso il riepilogo che si evidenzia sul documento "4 - Consuntivo 2020 per conto" sarà il seguente:

Totale gestione	-14.280,68
Saldi di fine es. precedente	-3.152,40
Rate versate	20.580,48
<b>Saldo finale (Euro)</b>	<b>3.147,40</b>

ossia il condominio ha speso - 14.280,68 € nell'anno 2020/2021 (per competenza, quindi questa cifra comprende anche i movimenti registrati ma non ancora pagati) che, sommato al saldo che si porta dietro dall'anno precedente pari a - 3.152,40 € (ossia un debito) e alle rate versate pari a + 20.580,48 € genera un saldo finale di + 3.147,40 €. Questa cifra sarà il punto di partenza da sommare al bilancio 2021/2022. In questo caso essendo un credito andrà a ridurre il totale da ripartire nel 2021.

Altro esempio di conto economico:

**CONTTO ECONOMICO es. 2020/2021**

<b>ENTRATE</b>		<b>USCITE</b>	
Versamenti dei condòmini	11.478,45	Spese di gestione	9.608,97
Altre entrate di gestione	500,00	Accantonamenti a fondi	
		Fondo posti auto (Banca c/c)	500,00
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>11.978,45</b>	<b>TOTALE USCITE</b>	<b>10.108,97</b>
		Saldo es. prec.	1.792,60
		<b>Totale a pareggio (avanzo)</b>	<b>76,88</b>

in questo caso fra le entrate abbiamo la voce "altre entrate di gestione" ossia movimenti di incasso diversi rispetto alle quote dei condòmini. Essendo fondi in entrata si sommano alle quote dei condòmini e aumentano la disponibilità economica per far fronte alle spese (per esempio un rimborso assicurativo al condominio).

## I FLUSSI DI CASSA

Vediamo un esempio di flussi di cassa analizzando le diverse voci presenti. In questo caso viene indicato il periodo di inizio e fine gestione in quanto in tale prospetto vengono sintetizzate tutte le entrate e tutte le uscite di tutte le risorse presenti e di tutti gli esercizi rientranti nel periodo considerato.

### FLUSSI DI CASSA dal 01/01/2020 al 31/12/2020

INCASSI		PAGAMENTI	
Avanzo di cassa al 01/01/2020	9.683,85		
Versamenti dei condòmini quote es. ord. + saldi iniziali 2020	3.796,80	Spese condominiali sostenute dell'es. ord. 2020	4.534,48
		di es. precedenti	5.523,61
		Uscite individuali dell'es. ord. 2020	26,61
<b>TOT. INCASSI</b>	<b>13.480,65</b>	<b>TOT. PAGAMENTI</b>	<b>10.084,70</b>
		Avanzo di cassa al 31/12/2020	<b>3.395,95</b>

Nel prospetto vengono indicate queste voci:

- avanzo di cassa al 01/01/2020: è il saldo iniziale di tutte le risorse del condominio;
- versamenti dei condòmini, quote es. ord. + saldi iniziali 2020: è l'ammontare dei versamenti delle rate con data di pagamento nel periodo di analisi, distinti per esercizio di riferimento (ordinario, straordinario, ausiliario) e saldi dell'esercizio precedente;
- spese condominiali sostenute: totale delle uscite con distinzione dell'esercizio di riferimento (per esempio il 12/04/2020 viene pagata una spesa riferita e contabilizzata nell'esercizio 2019 pari a 500,00 €: tale spesa rientrerebbe tra il totale delle "spese condominiali sostenute di es. precedenti");
- uscite individuali: stesso discorso delle spese condominiali sostenute solo che in questo caso si tratta dei movimenti imputati personalmente e non relativi al condominio ma comunque usciti dalle risorse dello stesso;

In questo caso al saldo di partenza al 01/01/2020 di 9.683,85 € si sommano le entrate e si tolgono le uscite dell'anno 2020 per un saldo finale di tutte le risorse del condominio al 31/12/2020 pari a 3.395,95 €. Questa è la disponibilità reale del condominio a quella data. Se non esiste una cassa contanti si tratta esattamente del saldo sul conto corrente.

## LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Vediamo un esempio di situazione patrimoniale analizzando le diverse voci presenti. Questo prospetto fotografa la situazione del condominio alla data indicata nel prospetto ossia l'ultimo giorno di gestione. In questo prospetto abbiamo esclusivamente movimenti considerati "per cassa" (a differenza del conto economico che lavora "per competenza"), significa che un versamento effettuato 10 giorni dopo la data indicata non viene evidenziato in questo prospetto.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2020

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Crediti v/condòmini	1.233,85	Debiti v/condòmini	0,04
Crediti v/terzi	6,11	Debiti v/terzi	1.885,87
Disponibilità		Fondi	
Banca c/c	3.395,95	Fondo di Riserva (Banca c/c)	2.750,00
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>4.635,91</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>4.635,91</b>

Per leggere questo prospetto occorre anteporre la frase "il condominio ha dei..." ad ogni voce:

- crediti verso condòmini: cioè il condominio al 31/12/2020 deve incassare 1.233,85 € dai condòmini secondo il loro saldo finale dato dalla somma di quanto effettivamente speso, il saldo dell'esercizio precedente e quanto versato;
- crediti verso terzi: cioè il condominio ha dei crediti nei confronti di qualcuno diverso dai condòmini;
- disponibilità risorse: in questo caso abbiamo solo la banca che al 31/12/2020 ha un saldo di 3.395,95 €;
- debiti verso condòmini: come per i crediti verso condòmini solo che in questo caso si tratta di un somma che il condominio deve pagare ai condòmini secondo i loro saldi;
- debiti verso terzi: cioè il condominio ha dei debiti nei confronti di qualcuno diverso dai condòmini;
- fondi: si tratta della somma accantonata dal condominio nel corso degli anni con la specifica del fondo e della somma in esso contenuta;

Altro esempio di situazione patrimoniale:

### SITUAZIONE PATRIMONIALE al 28/02/2021

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Crediti v/condòmini	611,08	Debiti v/condòmini	687,96
Quote a credito v/condomini	774,38	Debiti v/terzi	2.881,01
Disponibilità		Fondi	
Banca c/c	5.981,09	Fondo cassa (Banca c/c)	1.460,90
Cassa contanti	1,00	Fondo posti auto (Banca c/c)	1.600,00
		Fondo avanzo ex gestione (Banca c/c)	737,68
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>7.367,55</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>7.367,55</b>

In questo esempio l'anno del condominio termina il 28/02/2021 pertanto la fotografia di questo prospetto è a quella data. In questo caso abbiamo in più rispetto all'esempio precedente:

- quote a credito verso condòmini: è l'importo complessivo delle rate versate con data di competenza antecedente la data di calcolo della situazione patrimoniale e data di pagamento successiva;
- Come indicato in precedenza la situazione patrimoniale deve necessariamente terminare in parità (totale attività = totale passività) in quanto ad ogni operazione positiva registrata se ne contrappone una uguale di segno opposto. Per esempio:
- il pagamento di un debito ad un fornitore comporta la diminuzione della banca nelle attività e relativa diminuzione dei debiti v/terzi nelle passività;

- il versamento di rate da parte di condòmini comporta l'aumento della banca e conseguente aumento dei debiti verso condòmini nelle passività (o diminuzione dei crediti verso condòmini nelle attività);

E se c'è uno sbilancio (un avanzo o un disavanzo di cassa)?

Significa che c'è un errore che va individuato perchè se abbiamo un avanzo di cassa significa che incassato tutto e pagato tutti mi avanzano dei soldi che non so di chi sono; se invece abbiamo un disavanzo di cassa significa che, anche incassando tutto non ho abbastanza soldi per pagare tutti. Gli errori più probabili sono:

- saldi iniziali delle risorse non corretti: i saldi delle risorse alle date iniziali non sono giusti (per esempio è sbagliato il saldo della banca alla data iniziale);
- saldi dell'esercizio precedente non corretti: i saldi inseriti ad ogni unità non corrispondono ai saldi effettivamente ricavati dal bilancio consuntivo dell'esercizio precedente;
- giroconti fuori gestione: ci sono delle entrate o delle uscite fuori gestione senza una corrispondente e contraria operazione fuori gestione (entro il periodo analizzato);

## IL RIEPILOGO FINANZIARIO

Vediamo un esempio di riepilogo finanziario.

### RIEPILOGO FINANZIARIO dal 01/01/2020 al 31/12/2020

Risorsa / Fondo	Saldo iniziale	Entrate	Uscite	Saldo finale
Banca c/c	9.683,85	3.796,80	10.084,70	3.395,95
- Fondo Fondo di Riserva	(2.750,00)	(0,00)	(0,00)	(2.750,00)
<b>Totale disponibilità</b>	<b>9.683,85</b>	<b>3.796,80</b>	<b>10.084,70</b>	<b>3.395,95</b>

In questo prospetto vengono evidenziate le disponibilità iniziali e finali di ogni risorsa del condominio, con il dettaglio di quanto entrato e quanto uscito per ogni risorsa.

Nel caso specifico al 31/12/2020 il condominio ha sul conto corrente (in quanto non ha altre risorse) 3.395,95 € di cui 2.750,00 € di fondo di riserva.

Altro esempio di riepilogo finanziario:

### RIEPILOGO FINANZIARIO dal 01/03/2020 al 28/02/2021

Risorsa / Fondo	Saldo iniziale	Entrate	Uscite	Saldo finale
Banca c/c	3.241,10	11.204,07	8.464,08	5.981,09
- Fondo Fondo avanzo ex gestione	(737,68)	(0,00)	(0,00)	(737,68)
- Fondo Fondo cassa	(1.460,90)	(0,00)	(0,00)	(1.460,90)
- Fondo Fondo posti auto	(1.100,00)	(500,00)	(0,00)	(1.600,00)
Cassa contanti	1,00	0,00	0,00	1,00
<b>Totale disponibilità</b>	<b>3.242,10</b>	<b>11.204,07</b>	<b>8.464,08</b>	<b>5.982,09</b>

In questo caso al 28/02/2021 la disponibilità di tutte le risorse del condominio (in questo caso banca e cassa contanti) è di 5.982,09 € di cui 737,68 € per fondo avanzo ex gestione, 1.460,90 € per fondo cassa e 1.600,00 € per fondo posti auto.

In questo caso, come nel caso precedente, al termine della gestione abbiamo dei soldi in più nelle risorse rispetto a quanti dovremmo averne in una situazione ideale (ossia coincidenti con i fondi di riserva accantonati). Questo può significare per esempio che è stato speso meno di quanto previsto quindi i versamenti dei condòmini sono stati superiori alle necessità e a fine anno sono rimasti soldi in più che verranno restituiti nel bilancio successivo.

Oppure potrebbe succedere il contrario:

**RIEPILOGO FINANZIARIO dal 01/01/2020 al 31/12/2020**

Risorsa / Fondo	Saldo iniziale	Entrate	Uscite	Saldo finale
Banca c/c	1.510,63	6.153,02	7.144,91	518,74
- Fondo Fondo di riserva per copertura morosità	(400,00)	(200,00)	(0,00)	(600,00)
<b>Totale disponibilità</b>	<b>1.510,63</b>	<b>6.153,02</b>	<b>7.144,91</b>	<b>518,74</b>

in questo caso al 31/12/2020 abbiamo in banca 518,74 € di cui 600,00 € di fondo di riserva per copertura morosità. Significa che al 31/12/2020 ci sono in banca meno soldi di quelli che ci dovrebbero essere in una situazione ideale ottimale (entrate = uscite). Significa che a

quella data è stato speso di più di quanto previsto e i soldi presenti sul conto come fondo cassa hanno fatto da "cuscinetto" per ammortizzare la spesa superiore al previsto. Non significa che sono stati persi dei soldi ma semplicemente per esempio la richiesta iniziale non è stata abbastanza rispetto a quanto effettivamente speso.