

Collana
NEI MEANDRI DELLA RAGIONERIA E DELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE
Volume Primo

Francesco Schena

ECONOMIA E RAGIONERIA CONDOMINIALE APPLICATA



COLLANA

NEI MEANDRI DELLA RAGIONERIA E DELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

FRANCESCO SCHENA

**ECONOMIA E RAGIONERIA
CONDOMINIALE APPLICATA**



Libricondominio

I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

Francesco Schena - Economia e ragioneria condominiale applicata

Collana - Nei meandri della ragioneria e della contabilità condominiale

Edizioni Libriccondominio

Isbn 9791280424280

Costo 25,00 euro

I° Edizione Dicembre 2021

Tutti i diritti riservati - Copyright Libriccondominio. Via Cialdini, 74 - 70043 - Monopoli (Ba) Tel. 080.413.60.90/ 3402464960 – www.libriccondominio.it - info@libriccondominio.it

Vietata la riproduzione con qualsiasi mezzo effettuata, salvo previa autorizzazione dell'Editore e dell'Autore. La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo libro sono riservati per tutti i Paesi. L'elaborazione dei testi contenuti in questo libro, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.



Libriccondominio

I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

INDICE SOMMARIO

IL TESTO SI COMPONE DI 76 PAGINE

CAPITOLO PRIMO - ECONOMIA CONDOMINIALE

- 1.1 Introduzione.
- 1.2 Il condominio da un'altra prospettiva: quella economica.
 - 1.2.1 La visione sistemica dell'impresa non soltanto è rilevante ma è ineluttabile.

CAPITOLO SECONDO - LA DISCIPLINA RAGIONIERISTICA

- 2.1 Il capitale.
- 2.2 Il reddito.
- 2.3 La ragioneria.
 - 2.3.1 Il conto come strumento di rilevazione.
 - 2.3.2 Il Libro Giornale.

CAPITOLO TERZO - LE RILEVAZIONI CONTABILI IN CONDOMINIO

- 3.1 Le rilevazioni.

CAPITOLO QUARTO - LA NUOVA MORFOLOGIA DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

- 4.1 Prescrizioni di forma e contenuto.
- 4.2 Il registro di contabilità.
- 4.3 Il conto entrate/uscite.
- 4.4 La situazione patrimoniale.
- 4.5 Riepilogo dei fondi e delle riserve.
- 4.6 Il bilancio verticale per conto/tabella.
- 4.7 Lo stato di ripartizione.

CAPITOLO QUINTO - I FONDAMENTALI DELLA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- 5.1. I principi contabili pertinenti.
 - 5.1 Il sistema contabile pertinente.
 - 5.2 I criteri di registrazione.
 - 5.3 I criteri di imputazione dei versamenti dei condomini.
 - 5.4 I criteri di imputazione dei versamenti dei condomini.

Il condominio da un'altra prospettiva: quella economica.

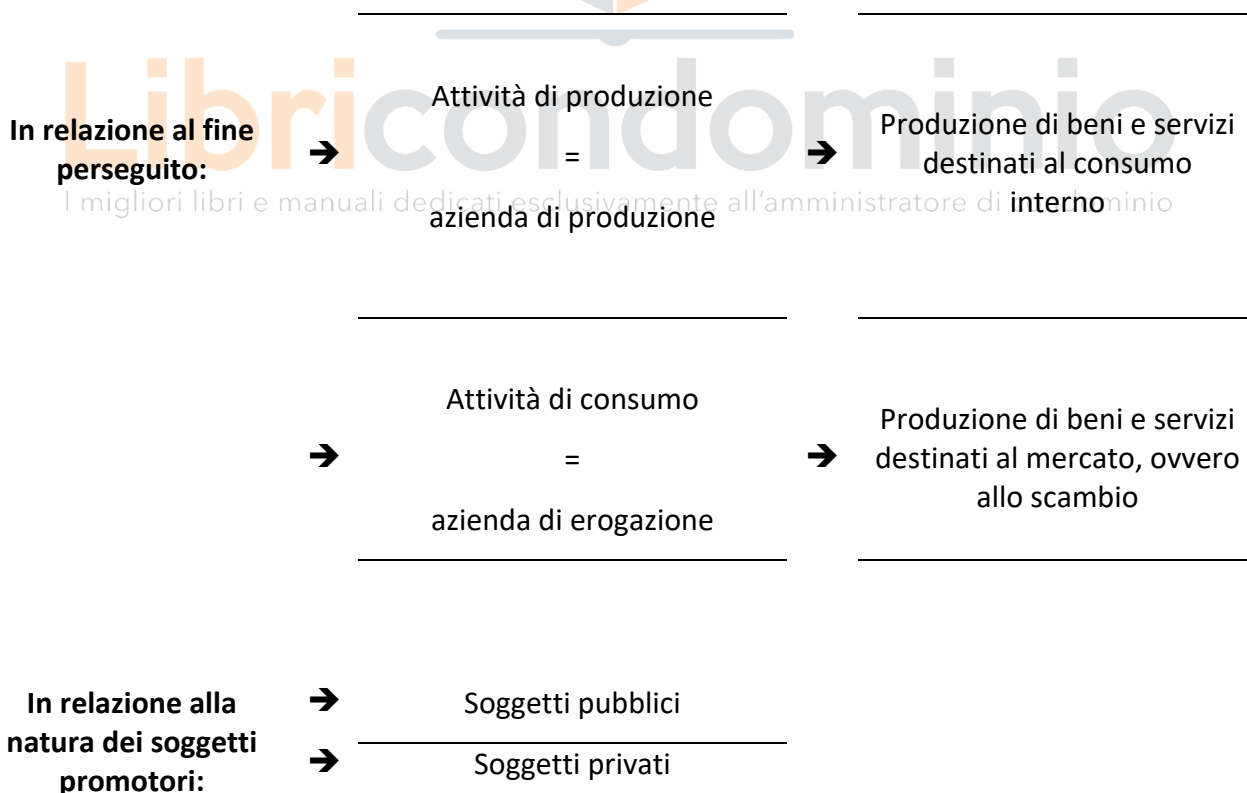
L'obiettivo della scienza economica è quello di consentire agli studiosi di analizzare ed interpretare i fenomeni aziendali in correlazione con il sistema sociale in cui questa si colloca: dal modello di controllo e governo dell'azienda al suo equilibrio economico e finanziario, dal finalismo dell'impresa alla sua organizzazione aziendale. Ma non solo.

Lo scopo è quello di giungere a rappresentazioni contabili che siano in grado di fornire adeguata contezza di tutto ciò che si lega al rapporto dell'impresa con l'ambiente che la circonda, al controllo della sua redditività e del suo patrimonio, passando dalle necessarie rilevazioni contabili, e scopriremo presto se il "soggetto economico" condominio sia o meno estraneo a tali valutazioni.

Un buon punto di partenza è quello che ci offre la **classificazione aziendale** che, tra le altre ipotesi, guarda anche alle relazioni dell'impresa rispetto:

- al fine perseguito;
- alla natura dei soggetti promotori.

Da tali e differenti relazioni, discendono precisi aspetti caratterizzanti. Eccone una rappresentazione schematica:



Le principali caratteristiche distintive dell'impresa di erogazione sono:

- Acquisizione interna delle ricchezze;
- Processi di distribuzione interni;
- Soddisfazione delle esigenze di un gruppo;
- Nessuna finalità di lucro (la c.d. non impresa);
- Sono sia private (associazioni, onlus...) che pubbliche (In primis, lo Stato)
- Privati spesso in forma di aggregazione di persone: famiglie, comitati...

E il **condominio**? Alla luce di quanto sopra possiamo certamente sostenere come questo:

- Sia un'impresa di erogazione;
- Produca beni e servizi destinati a soddisfare i propri consociati (sia i proprietari che gli abitanti dell'edificio);
- Acquisisca ricchezza interna attraverso il finanziamento mutualistico offerto dai suoi partecipanti: si pensi ai contributi condominiali;
- Sia munito di processi di distribuzione esclusivamente interni;
- Non abbia alcuna finalità di lucro;
- Abbia natura privata;
- Si estrinsechi attraverso una aggregazione di persone che si fa carico degli oneri necessari.

Nell'ambito del medesimo sistema economico e senza che vi sia necessariamente un collegamento o riferimento fisico, territoriale o geografico, **le imprese di erogazione e quelle di produzione sono interconnesse tra loro**. Sarebbe un errore quello di credere che la loro distinta identità sia tale da isolarle nel mercato.

Infatti:

- *Le aziende di erogazione possono cedere alle imprese i fattori di produzione da impiegare nel loro processo produttivo e ne ricevono in cambio compensi.*
- *Le aziende di produzione coordinano tali fattori di produzione nel processo produttivo e cedono successivamente alle aziende di erogazione beni ed i servizi ottenuti contro un prezzo.*

Questa interrelazione esiste anche tra l'impresa di erogazione condominio e le altre imprese di produzione:

- *Il condominio, attraverso la rete idrica comune, la centrale termica comune, il portierato... cede servizi ai locali della Banca ALFA collocati in quell'edificio e la Banca ALFA, per questo, si farà carico di pagare i relativi contributi condominiali.*
- *La Banca ALFA, dal canto suo, coordinando ed impiegando anche tali servizi nell'ambito del suo processo produttivo, cede al condominio il finanziamento per affrontare gli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio.*

E, ancora:

- *Il condominio, attraverso la rete idrica comune, la centrale termica comune, il portierato... cede servizi ai locali dell'Officina idraulica Rossi, collocati in quell'edificio e questa si farà carico di pagare i relativi contributi condominiali.*
- *L'Officina idraulica Rossi, dal canto suo, coordinando ed impiegando anche tali servizi nell'ambito del suo processo produttivo, cede al condominio il servizio di riparazione di una componente dell'impianto idraulico condominiale.*

È altrettanto vero che, non di rado, le imprese di produzione siano contaminate da tracce di impresa di erogazione e viceversa. Si pensi alla classica mensa aziendale destinata a soddisfare le esigenze del personale interno di una impresa che produce beni collocati sul mercato per lo scambio.

Oppure, proprio al condominio che cede in locazione a terzi il godimento dell'alloggio precedentemente impiegato in favore del portiere andato in pensione e il cui servizio sia stato alienato dai proprietari.

Ora, in entrambi i casi, ci troviamo davanti all'ipotesi della cosiddetta **impresa mista** ma, vi è da ricordare come, secondo la maggioranza degli economisti, l'impresa mista non sia classificabile perché inesistente poiché si tratterebbe, in ogni caso, di modeste tracce di contagio che mai sarebbero in grado di cambiare, sul piano sostanziale, la natura dell'impresa che rimane, quindi e in maniera netta, distinta tra produzione e di erogazione.

Il caso della locazione a terzi di un bene comune, poi, merita una ulteriore riflessione che meglio potrà essere ripresa quando ci occuperemo dell'analisi della natura del patrimonio del condominio.



Libriccondominio

I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

CAPITOLO TERZO

LE RILEVAZIONI CONTABILI IN CONDOMINIO

3.1 Le rilevazioni.

In questo capitolo, ci occuperemo delle rilevazioni contabili in condominio e dei rispettivi limiti in ragione delle peculiarità del condominio e dei principi contabili di matrice giurisprudenziale e di diritto di riferimento.

Non ci occuperemo (per carenza dei presupposti di legge) delle rilevazioni relative a:

- **IVA**, Imposta sul valore aggiunto;
- **I COSTI ACCESSORI** (spese di trasporto su acquisti, provvigioni passive su acquisti, spese di imballaggio e confezionamento su acquisti, spese di magazzino su acquisti, dazi ed oneri di importazione, spese di assicurazione su acquisti);
- **RETTIFICHE SU ACQUISTI** (resi, abbuoni, ribassi, sconti e premi);
- **AMMORTAMENTI**;
- **CAMBIALI E RICEVUTE BANCARIE**;
- **ACQUISIZIONE, DISMISSIONI E DISTRUZIONE DI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**;
- **ACQUISIZIONE PER COSTRUZIONE INTERNA**;
- **LEASING**;
- **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI** (impianti, ampliamenti, sviluppo e ricerca);
- **SCRITTURE DI RETTIFICA** capitalizzazione di costi, variazione di magazzino, risconti attivi e passivi (quote di costo o di ricavo che hanno visto la manifestazione numeraria di uscita/entrata ma di competenza economica futura)
- **TITOLI (BTP - CCT - AZIONI – OBBLIGAZIONI)**;
- **ANTICIPAZIONI EFFETTI RICEVUTE E FATTURE**;
- **PRESTITI OBBLIGAZIONARI**;
- **FINANZIAMENTI CON CAPITALI PROPRI**;
- **APPORTI IN NATURA**;
- **DETERMINAZIONE DEGLI UTILI/DELLE PERDITE DI ESERCIZIO**;
- **RISERVE LEGALI**;
- **AUMENTI/DIMINUZIONE DI CAPITALE PROPRIO**;
- **IMPOSTE SUL REDDITO** (IRES, IRAP, IRPEF);
- **SCRITTURE DI ASSESTAMENTO** di completamento sul reddito, di integrazione sui valori del bilancio, di ratei attivi e passivi (quote di entrata e di uscita relative a ricavi e costi maturati economicamente ma che avranno manifestazione numeraria futura).

Al contrario, ci occuperemo delle rilevazioni relative a:

- **RETTIFICHE SU ACQUISTI**, (errori IVA di fatturazione);
- **COSTI PER SERVIZI** (manutenzioni e riparazioni, locazioni, acqua, energia elettrica, gas, assicurazioni, vigilanza, pulizia, consulenze tecniche, amministrative e finanziarie, consulenze legali, servizi di amministrazione, consulenza del lavoro, servizi postali...) tutti trattati alla stregua dei costi «non imponibili IVA»;
- **EMISSIONE DI ASSEGNI CIRCOLARI**;
- **PAGAMENTI ANTICIPATI E POSTICIPATI DEI CLIENTI**;
- **SALARI E STIPENDI**;
- **CONTRIBUTI SOCIALI DELL'IMPRESA**;
- **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**;
- **PRESTITI E FINANZIAMENTI DI TERZI**;
- **DETERMINAZIONE DEL RISULTATO DI GESTIONE**;
- **RISERVE DISPONIBILI**;
- **COMPONENTI STRAORDINARIE DI GESTIONE** (donazioni, incentivi pubblici);
- **FATTURE DA RICEVERE**;
- **FONDO RISCHI SU CREDITI**;
- **PERDITE SU CREDITI**;
- **SCRITTURE DI EPILOGO (C/E)**;
- **SCRITTURE DI CHIUSURA (S/P)**.



Libriccondominio

I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

CAPITOLO QUARTO

LA NUOVA MORFOLOGIA DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

4.8 Prescrizioni di forma e contenuto.

Secondo il dettato normativo, il rendiconto condominiale contiene le **voci di entrata e di uscita** ed ogni altro dato inerente alla **situazione patrimoniale del condominio**, ai **fondi disponibili ed alle eventuali riserve** che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di **un registro di contabilità**, di un **riepilogo finanziario**, nonché di **una nota sintetica esplicativa della gestione** con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

È appena il caso di sottolineare come la norma, nella prima parte, disponga di **“cosa contiene”** per poi passare al di **“cosa si compone”**. L'osservazione potrebbe apparire banale ma, sul piano tecnico, questa particolare scrittura della norma non soltanto ha un valore, ma si pone come faro informatore per l'operatore contabile.

Gli elementi che **formano il contenuto del rendiconto**, quindi, sono:

- quelli che incidono sulla cassa contabile, in termini di entrate ed uscite;
- quelli che incidono sul piano del patrimonio del condominio, senza alcuna esclusione, al netto della pertinenza con la natura gestoria del patrimonio in argomento;
- quelli che si riferiscono ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che, evidentemente, incidono sull'attivo (in quanto disponibili) e sul passivo patrimoniale (in quanto riserve);
- quelli che incidono sui rapporti in corso e sulle questioni pendenti.

Gli elementi che, invece, **compongono il fascicolo del rendiconto** sono:

- il registro di contabilità;
- il riepilogo finanziario;
- la nota sintetica esplicativa.

A questo punto, non possiamo sottrarci dal fare una considerazione che chiamerei di **“contemperamento”** tra il diritto e la tecnica contabile: **cosa deve intendersi per riepilogo finanziario?**

Stando alla netta separazione voluta dal legislatore tra **contenuto** e **composizione**, appare evidente che spetti alla composizione assicurare il contenuto. Da qui, la chiara conclusione che **per riepilogo finanziario debba intendersi la raccolta di un conto entrate/uscite, di una situazione patrimoniale e di un elaborato di andamento dei fondi e delle riserve disponibili**. E questa riflessione trova la sua naturale fondatezza nella **immediata verificabilità** del documento voluta dal legislatore del 2012.

Deve escludersi, quindi, l'obbligo della presentazione di un elaborato di **conto economico** della gestione condominiale sebbene la sua presenza sia tutt'altro che da censurare, attesa la sua fondamentale concorrenza all'individuazione dei saldi attivi o passivi di gestione. Si aggiunga, però, come al riguardo la consuetudine suggerisca l'opportuna presentazione del più noto **“bilancio verticale per conto o per tabella”** che, in sostanza, supplisce al conto economico sebbene in forma

ridimensionata e dissimile dalla classica simbologia contabile. In ogni caso, l'assenza nel rendiconto annuale di entrambi i documenti arrecherebbe un indubbio pregiudizio al principio della chiarezza.

Da ultimo, un'ulteriore riflessione si rende opportuna e riguarda **lo stato di ripartizione** delle spese. A ben vedere, questo documento non è censito dalla novella che ci occupa. Tuttavia, alla luce di quanto richiamato sia dall'articolo 1135 del Codice civile che dal 63 delle relative disposizioni di attuazione, la sua presenza è da ritenersi comunque **doverosa**, ancorché non dovuta. Diversamente, l'assenza di un documento di così tanta importanza, non solo comprometterebbe l'ottenimento della provvisoria esecutività a favore di un'ingiunzione di pagamento richiesta contro i morosi ma, e questo non è certamente di minore importanza, limiterebbe la lettura della situazione patrimoniale vista la diretta incidenza nel determinare le posizioni di debito e credito tra l'ente condominiale e i suoi partecipanti.

Pertanto, possiamo sostenere come il rendiconto condominiale, ovvero, il fascicolo di rendicontazione, si componga di:

- **un registro di contabilità;**
- **un conto entrate/uscite;**
- **una situazione patrimoniale;**
- **un riepilogo dei fondi e delle riserve;**
- **una nota sintetica esplicativa della gestione.**

A cui si aggiungono:

- **un conto economico** (in via facoltativa);
- **un bilancio per conto o tabella** (per opportuna presenza);
- **uno stato di ripartizione** (per doverosa presenza).

Concludo questo paragrafo con un'ultima precisazione: questi ultimi tre documenti, ancorché la rispettiva presentazione nel fascicolo di rendicontazione – *stando alla lettera della novella del 2012* – non sia obbligatoria, sono comunque e necessariamente esistenti sul piano sostanziale poiché, diversamente, non potremmo conoscere né i saldi di gestione, né il dettaglio analitico e il percorso di determinazione dei debiti e dei crediti dei partecipanti al condominio. Il distinguo, dunque, rimane sul piano della mera presentazione.



Libricondominio

I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio