

CONTABILITA' CONDOMINIALE SENZA FATICA

- I colori hanno lo scopo di semplificare la comprensione.
- Se i prospetti che vedi sono visivamente diversi da quelli che ricevi, non preoccuparti, il contenuto è esattamente lo stesso.

Devi ricevere almeno questi 5 documenti:

- 1) *Consuntivo*
- 2) *Ripartizione Consuntivo*
- 3) *Preventivo*
- 4) *Ripartizione Preventivo*
- 5) *Prospetto rate*

1^ Documento

"CONSUNTIVO GESTIONE 2025"

Conto "Spese Generali" - sottoconti (*Bancarie – Amministrative – ecc.*)

Conto "Spese Man. Ordinaria" - sottoconti (*Energia Elettrica – Giardinaggio - ecc.*)

Conto "Spese Scale e Ascensore" - sottoconti (*Forza motrice – Pulizia scale - ecc.*)

SOMMA è il dato in (€) del **conto** a seguire ti darò un'indicazione per verificare eventuali errori o confusione

Conto	Spese Generali	Consuntivo
Sottoconto	<i>Bancarie</i>	200,00 €
Sottoconto	<i>Amministrative</i>	1.600,00 €
Sottoconto	<i>Assicurazione</i>	2.500,00 €
Sottoconto	<i>Ecc.</i>	200,00 €
SOMMA	TOT.	<u>4.500,00 €</u>

Conto	Spese Man. Ord.	Consuntivo
Sottoconto	<i>Energia Elettrica</i>	650,00 €
Sottoconto	<i>Giardinaggio</i>	2.000,00 €
Sottoconto	<i>Cancello Carraio</i>	200,00 €
Sottoconto	<i>Ecc.</i>	350,00 €
SOMMA	TOT.	<u>3.200,00 €</u>

Conto	Spese Scale e Ascensore	Consuntivo
Sottoconto	<i>Forza motrice</i>	1.200,00 €
Sottoconto	<i>Pulizia Scale</i>	1.800,00 €
Sottoconto	<i>Man. Ascensore</i>	1.600,00 €
Sottoconto	<i>Ecc.</i>	500,00 €
SOMMA	TOT.	<u>5.100,00 €</u>

2^a Documento
"RIPARTIZIONE CONSUNTIVO"

*Le colonne sommano verticalmente *millesimi* e importi dei conti*

- 1 *Tabella millesimi Generali* = (1000) - *Spesa Generali* = (€ 4.500,00)
- 2 *Tabella millesimi Man. Ord.* = (1000) - *Spesa Man. Ord.* = (€ 3.200,00)
- 3 *Tabella millesimi scala e ascensore* = (1000) - *Spese Sca. e Asc.* = (€ 5.100,00)

* Qui sotto impari il calcolo matematico. Segui la riga orizzontale di **Mario Rossi** *

- 1 *Spesa Generali* = (€ 4.500,00) : (Mill. 1000) * (Mill. 150) = € 675,00
- 2 *Spesa Manutenzione ordinaria* = (3.200,00) : (1000) * (150) = € 480,00
- 3 *Spese Manutenzione scale e ascensore* = (5.100,00) : (1000) * (120) = € 612,00

	1		2		3		4	5	6
Nominativo	<i>Tabella Generali</i>	<i>Spesa Generali</i>	<i>Tabella Man. Ord.</i>	<i>Spesa Man. Ord.</i>	<i>Tabella Sca. e asc.</i>	<i>Spesa Sca/Asc.</i>	Totale spesa	Vers. Effettuati	Saldo finale
Mario Rossi	150	675,00 €	150	480,00 €	120	612,00 €	1.767,00 €	1.760,00 €	7,00 €
Alba Bianchi	78	351,00 €	78	249,60 €	85	433,50 €	1.034,10 €	1.000,00 €	34,10 €
Giorgio Landi	95	427,50 €	95	304,00 €	70	357,00 €	1.088,50 €	900,00 €	188,50 €
Sonia Berti	103	463,50 €	103	329,60 €	190	969,00 €	1.762,10 €	1.770,00 €	- 7,90 €
Rino baldi	125	562,50 €	125	400,00 €	60	306,00 €	1.268,50 €	1.300,00 €	- 31,50 €
Elena Bini	118	531,00 €	118	377,60 €	50	255,00 €	1.163,60 €	1.150,00 €	13,60 €
Alberto Gori	137	616,50 €	137	438,40 €	150	765,00 €	1.819,90 €	1.820,00 €	- 0,10 €
Susanna Pucci	109	490,50 €	109	348,80 €	100	510,00 €	1.349,30 €	1.350,00 €	- 0,70 €
Riccardo Ventura	85	382,50 €	85	272,00 €	175	892,50 €	1.547,00 €	1.550,00 €	- 3,00 €
Totale	1000	4.500,00 €	1000	3.200,00 €	1000	5.100,00 €	12.800,00 €	12.600,00 €	200,00 €

Se il totale delle colonne "spesa" (4.500,00 – 3.200,00 – 5.100,00), non è uguale alla totale delle colonne "SOMMA" del primo documento "CONSUNTIVO GEST. 2025", questo è un errore o mancanza di ordine contabile che produce confusione.

Analizzando le colonne – 4,5,6 – sempre di **Mario Rossi**:

- 4 (Totale Spesa € 1.767,00)
- 5 (Versamenti Effettuati € 1.760,00)
- 6 (Saldo Finale € 7,00)

Si traducono matematicamente in: € 1.767,00 - € 1.760,00 = € 7,00 di debito del sig. Mario Rossi

3^ Documento
PREVENTIVO GESTIONE 2026

In questo documento adottiamo le stesse regole del primo prospetto "CONSUNTIVO GEST. 2025", ma non dimentichiamoci che questo è un PREVENTIVO! (Molti confondono Consuntivo e Preventivo)

Quindi troviamo ancora i "Conti" i "Sottoconti" e la "SOMMA".

Conto	Spese Generali	Preventivo
Sottoconto	Bancarie	220,00 €
Sottoconto	Amministrative	1.610,00 €
Sottoconto	Assicurazione	2.508,00 €
Sottoconto	Ecc.	210,00 €
SOMMA	TOT.	<u>4.548,00 €</u>

Conto	Spese Man. Ord.	Preventivo
Sottoconto	Energia Elettrica	670,00 €
Sottoconto	Giardinaggio	2.015,00 €
Sottoconto	Cancello Carraio	205,00 €
Sottoconto	Ecc.	350,00 €
SOMMA	TOT.	<u>3.240,00 €</u>

Conto	Spese Scale e Ascensore	Preventivo
Sottoconto	Forza Motrice	1.250,00 €
Sottoconto	Pulizia Scale	1.808,00 €
Sottoconto	Man. Ascensore	1.605,00 €
Sottoconto	Ecc.	520,00 €
SOMMA	TOT.	<u>5.183,00 €</u>

4^ Documento

"RIPARTIZIONE PREVENTIVO"

- 1 *Tabella millesimi Generali* = (1000) - **Spesa Generali** = (€ 4.548,00)
- 2 *Tabella millesimi Man. Ord.* = (1000) - **Spesa Man. Ord.** = (€ 3.240,00)
- 3 *Tabella millesimi scala e ascensore* = (1000) - **Spese Sca. e Asc.** = (€ 5.183,00)

Mario Rossi

- 1 **Spesa Generali** = (€ 4.548,00) : (Mill. 1000) * (Mill. 150) = € 682,00
- 2 **Spesa Manutenzione ordinaria** = (3.240,00): (1000) * (150) = € 486,00
- 3 **Spese Manutenzione scale e ascensore** = (5.183,00) : (1000) * (120) = € 621,96

	1		2		3		4	5	6
Nominativo	<i>Tabella Generali</i>	Spesa Generali	<i>Tabella Man. Ord.</i>	Spesa Man. Ord.	<i>Tabella Sca. e asc.</i>	Spesa Sca/Asc.	Totale Gestione	Saldo anno precedente	Totale da versare
Mario Rossi	150	682,20 €	150	486,00 €	120	621,96 €	1.790,16 €	7,00 €	1.797,16 €
Alba Bianchi	78	354,74 €	78	252,72 €	85	440,56 €	1.048,02 €	34,10 €	1.082,12 €
Giorgio Landi	95	432,06 €	95	307,80 €	70	362,81 €	1.102,67 €	188,50 €	1.291,17 €
Sonia Berti	103	468,44 €	103	333,72 €	190	984,77 €	1.786,93 €	- 7,90 €	1.779,03 €
Rino baldi	125	568,50 €	125	405,00 €	60	310,98 €	1.284,48 €	- 31,50 €	1.252,98 €
Elena Bini	118	536,66 €	118	382,32 €	50	259,15 €	1.178,13 €	13,60 €	1.191,73 €
Alberto Gori	137	623,08 €	137	443,88 €	150	777,45 €	1.844,41 €	- 0,10 €	1.844,31 €
Susanna Pucci	109	495,73 €	109	353,16 €	100	518,30 €	1.367,19 €	- 0,70 €	1.366,49 €
Riccardo Ventura	85	386,58 €	85	275,40 €	175	907,03 €	1.569,01 €	- 3,00 €	1.566,01 €
Totale	1000	4.548,00 €	1000	3.240,00 €	1000	5.183,00 €	12.971,00 €	200,00 €	13.171,00 €

Le colonne di **Mario Rossi**:

- 4 (Totale Gestione € 1.790,16)
- 5 (Saldo anni precedente € 7,00)
- 6 (Totale da Versare € 1797.16)

Matematicamente: € 1.790,16 + € 7,00 = € 1.797,16 che è il totale compreso di saldo dell'anno precedente.

Sonia Berti, al contrario, ha un saldo a credito, dovrà quindi sottrarre il suo saldo al totale dovuto e nel caso specifico il segno del suo saldo è correttamente negativo (-).

Alcuni Amministratori presentano documentazione dove i saldi sono evidenziati con segni inversi.

Personalmente preferisco la logica di "cassa condominiale".

Se la cassa condominiale deve restituire del denaro a Sonia, il movimento è in uscita dalla casa, quindi il segno è (-) negativo. Anche nel tuo conto corrente se dai dei soldi a Sonia, il movimento è di segno negativo, giusto?

5^ Documento
"PROSPETTO RATE"

Nominativo	Totale Gestione	Saldo anno precedente	Totale da versare	1 RATA 01/01/2026	2 RATA 01/04/2026	3 RATA 01/07/2026	4 RATA 01/10/2026
Mario Rossi	1.790,16 €	7,00 €	1.797,16 €	454,54 €	447,54 €	447,54 €	447,54 €
Alba Bianchi	1.048,02 €	34,10 €	1.082,12 €	296,11 €	262,01 €	262,01 €	262,01 €
Giorgio Landi	1.102,67 €	188,50 €	1.291,17 €	464,17 €	275,67 €	275,67 €	275,67 €
Sofia Berti	1.786,93 €	- 7,90 €	1.779,03 €	444,76 €	444,76 €	444,76 €	444,76 €
Rino baldi	1.284,48 €	- 31,50 €	1.252,98 €	313,25 €	313,25 €	313,25 €	313,25 €
Elena Bini	1.178,13 €	13,60 €	1.191,73 €	308,13 €	294,53 €	294,53 €	294,53 €
Alberto Gori	1.844,41 €	- 0,10 €	1.844,31 €	461,08 €	461,08 €	461,08 €	461,08 €
Susanna Pucci	1.367,19 €	- 0,70 €	1.366,49 €	341,62 €	341,62 €	341,62 €	341,62 €
Riccardo Ventura	1.569,01 €	- 3,00 €	1.566,01 €	391,50 €	391,50 €	391,50 €	391,50 €
Totale	12.971,00 €	200,00 €	13.171,00 €	3.442,75 €	3.242,75 €	3.242,75 €	3.242,75 €

Nel prospetto i saldi vengono gestiti come segue:

I saldi a credito vengono ripartiti in parti uguali su tutte le rate.

I saldi a debito vengono ripartiti interamente sulla prima rata.

Ricordati che è la cassa del condominio a dover dare denaro a chi ha saldi a credito, per questo il segno è negativo e matematicamente il prospetto è immediato e corretto.

Alla pagina <https://studioventura.it/blog/> trovi anche il video, guardalo prima di andare in assemblea così riuscirai a verificare i conti in 5 minuti.

Studio Ventura Gestione Immobiliare

051-0828975

Info@studioventura.it

<https://studioventura.it>

Se queste slide e le spiegazioni ti sono piaciute, aiutami a migliorare i contenuti inviando un tuo commento a Info@studioventura.it

grazie del tuo contributo.

