

Nota sintetica esplicativa

(art. 1130 cc)

Gentili Sig.ri Condomini,

Il **CONDOMINIO ******* è un Condominio di n.72 unità immobiliari, ed è amministrato dal 23 Giugno 2018 da:

STUDIO TECNICO CANALDI Via duca degli Abruzzi n°14, 10014 Frazione ARE' di CALUSO (TO), P.IVA 07367890014, Tel. 0119833903-0119895220, Cell. 3479230020, Fax 0119895220, email canaldigeometraluigi@canaldi.eu; eMail (PEC) canaldigeometraluigi@pec.it; canaldiragdeborah@aruba.it; canaldiragdeborah@pec.it; Web www.canaldi.it

Orario Ufficio Lun.-Ven. 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n°4 (G.U. n°22 del 26-01-2013).

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

Risultano installati nell'immobile i seguenti impianti:

- n°1 Centrale Termica - Matricola n/a - Scadenza non prevista. Rilasciato ***** S.r.L.
- n°1 Impianto Solare - Matricola n/a - Scadenza non prevista. Rilasciato ***** S.r.L.
- Ascensore elettrico modello S3100 "Scala n°26/C"; n°***** matricola n°*****; marca ***** S.p.A. Scadenza verifica N/A.
- Ascensore elettrico modello S3100 "Scala n°26/C"; n°***** matricola n°*****; marca ***** S.p.A. Scadenza verifica N/A.
- Ascensore elettrico modello S3100 "Scala n°26/C"; n°***** matricola n°*****; marca ***** S.p.A. Scadenza verifica N/A.

Elenco dei contratti accessi:

- Centrale Termica e Impianto Solare- Fascicolo n.1 - Protocollo n.1 - Data Rilascio 03-03-2017 Manutenzione e Gestione S.r.L. ***** - in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 30-09-2020.
- Ascensori - Fascicolo n.2 - Protocollo n.2 - Data Rilascio 18-11-2011 Rilasciato da ***** S.p.A. in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 18-11-2019.
- Ascensori "Verifiche" - Fascicolo n.3 - Protocollo n.3 - Data Rilascio 05-06-2012 Rilasciato da ***** S.r.L. in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 18-11-2019.
- Gas Metano - Fascicolo n.4 - Protocollo n.4 - Data Rilascio 01-10-2016 Rilasciato da ***** S.p.A. in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 01-10-2019.
- Antincendio - Fascicolo n.5 - Protocollo n.5 - Data rilascio 14-02-2012. Rilasciato da ***** S.r.L. in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 14-02-2020.
- Acqua - Fascicolo n.6 - Protocollo n.6 - Data Rilascio 14-02-2012 Fornitore ***** S.p.A. - in (luogo) Caluso - Data Scadenza non definita.
- Contratto Pulizia parti comuni - Fascicolo n.7 - Protocollo n.7 - Data Rilascio 01-10-2016 Rilasciato da ***** S.r.L. in (luogo) Chivasso (TO), Data Scadenza 30/09/2019.
- Contratto Aree Verdi - Fascicolo n.8 - Protocollo n.8 - Data Rilascio 09-12-2017 Rilasciato da Azienda ***** - in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 09-12-2019.

Condominio *****

Via ***** n°*****, ***** (TO).

Codice Fiscale *****.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 - 07367890014 eMail:

canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

- **Disinfestazioni & Derattizzazione - Fascicolo n.9 - Protocollo n.9 - Data Rilascio 01-10-2018**
***** S.a.s. - in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 30-09-2019
- **Energia Elettrica - Fascicolo n.10 - Protocollo n.10 - Data Rilascio 01-01-2018**
***** S.r.L. - in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 01-01-2020
- **Verifiche Ascensori - Fascicolo n.11- Protocollo n.11 - Data Rilascio 11-02-2019**
***** S.r.L. - in (luogo) Chivasso - Data Scadenza 11-02-2020

Elenco delle polizze assicurative acce:

- ***** S.p.A. - Agenzia *****

Polizza n. *** - Decorrenza 06/12/2018- Scadenza 06/12/2019.**

Note sul Bilancio

Come previsto dal nuovo art. 1130 bis del c.c., vi allego il rendiconto per le seguenti gestioni contabili come da sommario:

- RENDICONTO-BILANCIO & RIPARTO CONSUNTIVO 2017 (01/01/2017-31-12-2017)
- RENDICONTO-BILANCIO & RIPARTO CONSUNTIVO 2018 (01/01/2018-31-12-2018)
- BILANCIO & RIPARTO PREVENTIVO 2019 (01/01/2019-31-12-2019)

E' composto dai seguenti documenti come da sommario:

- I. La presente nota esplicativa;**
- II. Situazione Contabile con allegati;**
- III. Rendiconto delle spese condominiali raggruppate per voci omogenee e divise per tabella per le gestioni contabili di cui sopra;**
- IV. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino per le gestioni contabili di cui sopra;**
- V. Rendiconto annuale costituito dal rendiconto di cassa, dalla situazione patrimoniale, dal dettaglio dei debiti verso fornitori, dal dettaglio e movimentazioni dei fondi disponibili e riserve.**

La riforma del Condominio ha previsto all'art. 1129, che "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio".

Da ciò ne consegue che:

- le somme incassate per contanti non possono più essere utilizzate direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma vanno depositate sul conto, e i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili, assegni, bonifici o con l'uso di carte bancomat o simili;
- è opportuno che tutti i Condomini versino le proprie quote direttamente sul Conto, con bonifici, bollettini di c.c.p. e altri;
- nel caso incassi in contanti è necessario quando si versa la somma sul conto che l'amministratore abbia una specifica dei singoli versamenti a cui tale somma si riferisce;
- il saldo di cassa del Condominio deve coincidere, salvo rari casi, con il saldo del conto bancario, pertanto non saranno più possibili le "Anticipazioni dell'Amministratore";
- la cassa del condominio non può più essere negativa, non ci può più essere un'Anticipazione dell'Amministratore, che se fosse necessaria in casi eccezionali, come ad es. per pagare l'Assicurazione del Fabbricato, dovrà essere costituita con un bonifico bancario con apposita causale, e quindi inserito tra le entrate come 'Entrata di gestione' e tra le passività come 'Debito v/terzi' (nei confronti dell'amministratore);
- Un eventuale saldo di cassa negativo potrebbe essere giustificato solo da un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.

II rendiconto

E' stato elaborato con un criterio misto, come di seguito specificato:

- Si è utilizzato il criterio di Competenza per le spese** condominiali; tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative alla gestione contabile, sia quelle che hanno avuto una manifestazione numeraria, ossia siano state pagate nel corso della gestione, sia quelle che siano state pagate nell'anno successivo, o risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota.
- Si è usato invece il criterio di Cassa per le entrate** condominiali, inserendo quindi nel rendiconto solo quei versamenti fatti dai Condomini per quote condominiali, che sono entrati nel conto corrente del Condominio alla data di fine gestione. Non sono quindi stati inseriti nel rendiconto tutti quei versamenti relativi a quote condominiali della gestione contabile considerata, che sono stati pagati nella successiva gestione. Tali versamenti tardivi sono stati imputati come acconto del saldo che risulta dal rendiconto, e quindi decurtati dallo stesso.

III. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino

È il documento con il quale il totale delle spese di ogni Tabella viene diviso per ogni condomino, in base alle carature millesimali, in questo modo si determina il totale annuo delle spese a carico di ogni condomino. A tale importo va aggiunto il saldo dell'anno precedente e ne va sottratto il relativo versamento, in modo da legare ogni esercizio con il successivo e garantire una continuità contabile. Al totale annuo va infine sottratto quanto versato per quote condominiali da ogni condomino, tale importo va calcolato in base ai versamenti eseguiti dai condomini nell'esercizio in chiusura.

Operando come suddetto si determina così il saldo dell'anno a carico del singolo condomino, che comprende anche l'eventuale saldo dell'anno precedente non ancora versato.

VI. Rendiconto annuale

Rendiconto di cassa

In tale documento viene inserito tra le **Entrate**:

- L'avanzo di cassa dell'esercizio precedente che deve coincidere con il saldo del conto corrente, visto quanto previsto dall'art. 1129, pertanto una eventuale cassa contanti presente alla fine dell'esercizio precedente sarà solo quella relativa ai versamenti dei condomini fatti a fine esercizio e che l'amministratore non ha potuto versare sul conto entro il termine dell'esercizio.
- Tutti i versamenti dei Condomini per quote incassate nel conto corrente alla fine della gestione dell'esercizio in chiusura. Le quote sono distinte per gestione contabile di riferimento per maggiore trasparenza.
- Tutti i versamenti dei Condomini per conguagli dell'anno precedente, incassati nel conto corrente entro il termine dell'esercizio in chiusura. Le quote sono distinte per gestione contabile di riferimento per maggiore trasparenza.
- Eventuali entrate diverse dalla quote condominiali (es. canoni di affitto), che risultano incassati nel conto corrente condominiale entro il termine dell'esercizio in chiusura.
- Eventuali finanziamenti fatti da Istituti di Credito o in casi eccezionali dall'Amministratore.
- La cassa contanti & Anticipi Amministratore è utilizzata per il pagamento ad esempio: spese postali, acquisti di lampadine etc., o piccoli rimborsi ai consiglieri per acquisti autorizzati, tale conto potrebbe anche essere temporaneamente in negativo in quanto, sono anticipati dall'amministratore.

In tale documento viene inserito tra le **Uscite**:

- Il disavanzo di cassa dell'esercizio precedente non può esistere con la riforma, vedi quanto detto a proposito dell'art. 1129, pertanto un eventuale saldo di cassa negativo potrà verificarsi solo nel caso di un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.

- b) Tutte le spese condominiali effettivamente pagate per la gestione corrente entro il termine dell'esercizio in chiusura, al netto quindi delle spese di competenza inserite nel rendiconto ma non pagate entro il termine dell'esercizio in chiusura. Anche in questo caso le spese sono distinte per gestione contabile di riferimento.
- c) I rimborsi fatti ai condomini per conguagli dell'esercizio precedente a loro credito.
- d) Eventuali pagamenti di debiti dell'esercizio precedente.
- e) La differenza tra entrate e uscite determina l'avanzo di cassa, come abbiamo detto infatti il disavanzo (non dovrebbe più esistere), **tale risultato coincide con il saldo dell'estratto del conto corrente.**

Situazione patrimoniale

In tale documento viene inserito tra le **Attività**:

- a) L'avanzo di cassa dell'esercizio in chiusura (differenza tra entrate e uscite), che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto che, come già detto, l'art. 1129 prevede che eventuali pagamenti per contanti vengano versati dall'amministratore sul conto.
- b) Crediti verso fornitori da incassare, ad esempio la richiesta di un rimborso derivante una polizza assicurativa.
- c) Crediti verso condomini per conguagli da incassare.
- d) Arrotondamenti.

In tale documento viene inserito tra le **Passività**:

- a) Il disavanzo di cassa dell'esercizio in chiusura, che, a causa del nuovo art. 1129 può determinarsi solo nel caso di saldo negativo del conto bancario, deve quindi coincidere con il saldo di banca.
- b) Eventuali fondi accantonati o Riserve, esempio, T.F.R., Fondo affitti, fondo cassa ecc., che sono poi analizzati nel documento previsto dal nuovo art. 1130 bis e denominato: "Dettaglio accantonamenti ed utilizzi di fondi spesa".
- c) Debiti verso Fornitori da pagare, ossia, importi inseriti nel Rendiconto e ripartiti, ma non ancora pagati al termine dell'esercizio in chiusura. I debiti sono analizzati nel documento denominato "Dettaglio debiti e crediti v/fornitori"
- d) Debiti verso Condomini per conguagli da rimborsare, relativi all'esercizio in chiusura. e) Arrotondamenti.

Breve relazione sul bilancio

Il Rendiconto art.1330 c.c. del Bilancio & Riparto Consuntivo 2017 si chiuso con una differenza in aumento rispetto al Preventivo di **Euro 991,52.**

Il Rendiconto art.1330 c.c. del Bilancio & Riparto Consuntivo 2018 si chiuso con una differenza in aumento rispetto al Preventivo di **Euro 702,94.**

Si precisa che il Registro Contabilità art.1130 c.c. e tutte le pezze giustificative delle spese effettuate saranno disponibili presso l'ufficio dell'Amministratore e saranno disponibili in Assemblea "previo appuntamento telefonico".

Studio Tecnico CANALDI
Perizie & Consulenze
Amministrazione Condomini



Via Duca degli Abruzzi, 14
 Fraz. ARE' - 10014 CALUSO (TO)
 Tel. 011 9833903 - 011 9895220
 Fax 011 9895220 - Cell. 347 9230020

Geom. Luigi CANALDI

Condominio *****

Via ***** n°*****, ***** (TO).

Codice Fiscale *****.

STUDIO TECNICO CANALDI

Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.

C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 - 07367890014 eMail:

canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it

Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

Breve Relazione sulla Agibilità.

In data 08 marzo 2019 il Comune di ***** mi ha autorizzato a visionare la pratica.

Dalla documentazione vi è una richiesta di agibilità da ***** datata 25-05-2011 prot. *****. Il Comune di ***** con lettera del 28-05-2014 ha richiesto alla S.r.L. ***** i seguenti documenti:

- 1) Dichiarazione relativa alla sicurezza antincendi;
- 2) Messa a norma delle rampe carrabili.

Il Comune di ***** con lettera del 31-10-2018 ha inviato alla S.r.L. ***** la nota dei Vigili del Fuoco datata 05-10-2018 con le seguenti prescrizioni:

- 3) Sia installato impianto semaforico e degli specchi parabolici al fine di facilitare e regolare la marcia a senso unico alternato sulla rampa di accesso all' autorimessa.
- 4) Siano installate delle bande bicolore al fine di segnalare la larghezza ridotta della rampa di accesso all' autorimessa.
- 5) Sia utilizzata una seconda uscita di sicurezza in conformità al p.to 3.10.4 del D.M. 1.2.86. La pratica relativa ai Vigili Del Fuoco è stata affidata da S.r.L ***** all'ing. ***** con l'intervento dell'Ing. ***** , sono in attesa che la S.r.L.***** provveda ad eseguire le opere richieste dai Vigili del Fuoco.

Breve relazione sulle Vertenze in corso:

Causa attivata da **CONDOMINIO ******* "Avv. *****" contro **S.r.l. ******* per recupero spese condominiali con richiesta del decreto ingiuntivo R.G.*****-2016.

La **S.r.l. ******* ha pagato le rate del D.I. per la somma di Euro 9.617,38 "quota capitale" e per le spese legali la somma di Euro 5.931,84.

Il ***** , "pur incamerate" non ha pagato le spese legali all'Avv. ***** per questo motivo é stata attivata una procedura esecutiva contro il Condominio, con addebito di spese legali all'Avv. ***** per la somma di Euro 676,00.

Causa attivata ***** RG.****-2017 "ex impresa di pulizia" con l'Avv. ***** contro il Condominio ***** relativa al pagamento della fattura n°**** del 30-06-2016 di euro 1.037,00 e della fatt.n.140 del 30-09-2016 di euro 439,20 sono state pagate con bonifico del 24-10-2017 di Euro 1.427,80 al netto della ritenuta di acconto.

Le spese legali per la somma complessiva di Euro 838,63, sono state pagate con bonifico del 07-11-2017 di euro 403,63 e del 06-12-2017 di euro 435,00.

Si precisa che le ritenute di acconto di Euro 48,40 della gestione 2017 non sono state versate.

Studio Tecnico CANALDI
Perizie & Consulenze
Amministrazione Condomini



Via Duca degli Abruzzi, 14
 Fraz. ARE' - 10014 CALUSO (TO)
 Tel. 011 9833903 - 011 9895220
 Fax 011 9895220 - Cell. 347 9230020

Geom. Luigi CANALDI

Condominio *****

Via ***** n°****, ***** (TO).
 Codice Fiscale *****.

STUDIO TECNICO CANALDI
 Iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Torino al n°1488.
 C.F. CNLDRH78M51E379X - CNLLGU58P23G273W - P.IVA 10969210011 - 07367890014 eMail:
 canaldigeometraluigi@canaldi.eu; canaldigeometraluigi@pec.it; Web: canaldi.it
 Orario Ufficio 09,00-12,00-15,00-18,00 Studio Tecnico Assicurato con Allianz Polizza n°807864271.

Causa attivata ***** S.r.L. "Estintori" relativa al pagamento della fattura n°1540 del 20-05-2016 di euro 333,90 e della fatt. n.1541 del 20-05-2016 di euro 166,95 per un totale Complessivo di Euro 500,85 al netto della ritenuta di acconto.

La S.r.L. ***** con l'avv. ***** ha pignorato l'ascensore è il Condominio ha rischiato la vendita all'Asta dello stesso.

Sono state pagate sia le fatture sia le spese legali e di pignoramento con bonifico del 08-10-2018 di Euro 2.180,00, di cui Euro 1.679,15 x spese legali e pignoramento ascensore.

Caluso, 15 Marzo 2019.

L'Amministratore Geom. Luigi CANALDI

