

STATO PATRIMONIALE

Indice degli argomenti

- 1. Bilancio condominiale.**
- 2. Principi contabili.**
 - 2.1. Il principio di competenza.**
 - 2.2. Il principio di cassa.**
 - 2.3. Differenza tra competenza e movimentazione finanziaria.**
 - 2.4. Esempi pratici - Differenza tra competenza e movimentazione finanziaria.**
 - 2.5. Esempio pratico - Differenza tra competenza e movimentazione finanziaria Incasso Condomino**
- 3. Stato Patrimoniale: composizione, aspetti generali ed esempi.**
 - 3.1. Cosa succede se c'è uno squilibrio tra le attività e le passività?**
 - 3.2. Controlli da effettuare.**
- 4. Il fine ultimo dello stato patrimoniale.**

1. Bilancio condominiale.

- **Consuntivo delle spese**

Il Prospetto che contiene l'elenco dei costi sostenuti durante la gestione.

- **Prospetto di Riparto Consuntivo**

Il prospetto con la quale evidenziamo come vengono ripartiti i costi di gestione presenti nel consuntivo, i versamenti effettuati dai condomini e quindi i conguagli che eventualmente dovranno pagare o riscuotere.

- **Registro di contabilità**

Il registro di contabilità (prima nota, libro cassa ecc..) contiene l'elenco delle entrate e di tutte le uscite avvenute durante l'arco della gestione.

- **Nota esplicativa sintetica**

È il documento dove l'amministratore spiega/describe l'andamento del condominio, può evidenziare il principio con cui ha redatto il bilancio, deve indicare se al momento ci sono liti in corso oppure descrivere la situazione generale del condominio.

- **Stato patrimoniale**

Il prospetto che contiene e descrive la situazione patrimoniale/finanziaria del condominio.

2. Principi contabili.

Prima di poter parlare di stato patrimoniale dobbiamo conoscere alcuni aspetti sui quali si basa la contabilità, sapere quali sono i due principi contabili, principio di competenza e principio di cassa e saper distinguere la differenza tra competenza e movimentazione finanziaria.

2.1 Il Principio di competenza si basa sulla correlazione tra costi e ricavi, serve per calcolare un preciso risultato economico che si riferisce ad un determinato lasso di tempo. È necessario l'utilizzo della partita doppia per poter applicare il principio di competenza e quindi aver come risultato finale lo stato patrimoniale.

2.2 Il Principio di Cassa si adotta prendendo in considerazione solo ed esclusivamente tutte le **entrate** e tutte le **uscite**, indipendente dalla loro manifestazione economica (quindi competenza), avvenute durante un lasso di tempo (gestione). Con questo principio non potremmo avere lo stato patrimoniale.

2.3 Differenza tra competenza e movimentazione finanziaria

Fondamentale per poter redigere un corretto stato patrimoniale è capire la differenza tra competenza e movimentazione Finanziaria:

la competenza, come detto in precedenza misura i costi e ricavi, mentre la movimentazione finanziaria misura le entrate e uscite relative agli stessi costi e ricavi.

2.4 Esempio Pratico: fattura delle pulizie del mese di dicembre 2021 pagata nel gennaio 2022 contabilizzata come fattura pagata all'interno del Bilancio 2021, quindi al 31/12/2021 non risulta essere un debito nello stato patrimoniale nella sezione debiti vs fornitori.

Questo è l'esempio classico di come viene confusa la competenza, in questo caso il costo, con la sua movimentazione finanziaria (pagamento della fattura, uscita di cassa).

La giusta registrazione della fattura, se si vuole utilizzare il principio della competenza, sarà quindi: costo della fattura contabilizzato e inserito come non pagato all'interno del bilancio del 2021, quindi risulterà essere un debito nella sezione passivo dello stato patrimoniale, fattura che poi verrà pagata nel 2022 (movimentazione finanziaria quindi uscita presente nella banca nell'anno successivo) che quindi alla fine del 2022 non risulterà essere un debito vs fornitori.

Qualora si volesse invece utilizzare il principio di cassa non bisognerà contabilizzare la fattura nel Bilancio 2021 (anche se il periodo è di dicembre '21) ma nel Bilancio 2022 in quanto la movimentazione finanziaria si verificata nel gennaio 2022.

2.5 Esempio pratico incasso condomino.

Rata del condomino Rossi del mese di dicembre 2021 pagata nel mese di gennaio 2022, quella rata risulta saldata all'interno del Bilancio 2021 e quindi il condomino Rossi non risulta essere moroso di quell'importo.

Anche questo è l'esempio classico di come viene confusa la competenza, in questo caso il versamento del condomino, con la sua movimentazione finanziaria.

Giusta contabilizzazione dell'incasso:

L'importo della rata dovrà risultare insoluto al 31/12/2021 in quanto nella realtà è stata pagata successivamente al fine del periodo di gestione; quindi, non presente in nessun prospetto del bilancio 2021 (registro contabilità, scheda personale o prospetto riparto consuntivo), ma risulterà essere inserito come importo in acconto sul saldo iniziale del 2022 (conguaglio del 2021)

Personalmente l'incasso del condomino lo ritengo un errore a fin di bene perché questa scrittura contabile viene fatta praticamente da tutti gli amministratori per evitare proteste o accuse di mancanza di precisione nella redazione del Bilancio.

Qualora si volesse invece utilizzare il principio di cassa bisognerà contabilizzare il pagamento della rata nel Bilancio 2022 (anche se la rata è di competenza dall'anno precedente), in quanto la movimentazione finanziaria (entrata) si è verificata nel gennaio 2022, visto che il principio di cassa prende in considerazione solo le entrate e le uscite avvenute in un lasso di tempo.

3. Stato Patrimoniale

Lo stato patrimoniale è il documento che «fotografa» la situazione patrimoniale; quindi, memoria storica in quanto contiene lo storico delle situazioni di debito e di credito che possono protrarsi per più anni, e finanziaria del condominio ad una certa data, ovviamente si prende in considerazione quello redatto alla fine dell'esercizio, che a sua volta è anche il punto di partenza dell'esercizio successivo.

In altri termini, tale documento definisce lo stato delle attività e delle passività cioè, rispettivamente, delle disponibilità liquide, dei crediti e dei debiti e nonché dei fondi esistenti nel condominio ad una determinata data.

Nonostante la sua rilevanza, tale documento era spesso omesso dagli amministratori; questa omissione già esecrabile in passato, non è più possibile visto il contenuto chiaro e preciso dell'art. 1130 bis. c.c.

Questo documento è a sezioni contrapposte:

Sinistra *Attività (crediti)*

Destra *Passività (debiti)*

Nella sezione delle Attività va indicato il saldo Cassa/Banca (disponibilità liquide in generale) e tutti i crediti, che il Condominio vanta nei confronti dei condomini e verso i terzi al momento della chiusura della gestione.

Nella sezione delle Passività vanno indicati tutti i debiti che al momento della chiusura della gestione esistono nei confronti di terzi, sia per la gestione in esame, sia riguardo alle gestioni precedenti (debiti esercizi precedenti). Di seguito dovranno essere indicati i saldi dei Fondi di accantonamento, se esistenti. Ovviamente nel caso di conguagli a debito verso i condomini anche essi si dovranno trovare nella sezione Passività.

Il bilanciamento delle Attività e delle Passività è sinonimo di correttezza contabile.

In altri termini le attività devono essere uguali alle passività. O meglio ancora si può dire che tutte le passività indicate, devono trovare esatta copertura da tutti i crediti indicati.

Descrizione	Attività	Passività
Intesa San Paolo c/c 100000000156	€ 6.500,00	
Cassa Contanti	€ 30,00	
Credito verso condomini Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021	€ 11.000,00	
Fondo TFR Portiere		€ 15.000,00
Debiti v/fornitori gestione INIZIALE (utilità)		€ 300,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019		€ 50,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2020 al 31/12/2020		€ 500,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021		€ 1.680,00
	€ 17.530,00	€ 17.530,00

Capita spesso che vengano inserite importi con la modalità: Saldi Aperti/Saldi Chiusi

Cosa significa?

Saldi Aperti: per saldi aperti si intende inserire sia il dato a Credito, sia il dato a Debito nelle loro rispettive sezioni. Quindi se abbiamo 20.000,00 euro di conguagli a credito e 9.000,00 euro di conguagli a debito troveremo entrambi gli importi nelle loro rispettive sezioni.

Saldi Chiusi: Viene inserito direttamente il saldo nella sezione di competenza al netto della controparte. Quindi se abbiamo 20.000,00 euro di conguagli a credito e 9.000,00 euro a debito troveremo direttamente la differenza cioè 11.000,00 euro nella sezione dell'Attivo in quanto il credito è maggiore del debito.

Nel caso in cui il debito sia maggiore del credito il dato verrà inserito nella sezione del passivo.

Può succedere che la tecnica dei saldi chiusi/aperti venga usato anche nei saldi dei debiti/crediti v/s fornitori. Non è importante quale tecnica viene usata, sarà però necessario permettere a chi analizza lo stato patrimoniale di poter verificare l'esatta composizione dei dati presenti nelle varie sezioni, allegando prospetti che indicano la composizione degli importi inseriti perché la conoscenza dei debiti e dei crediti vantati dal Condominio è necessaria per soddisfare il diritto all'informazione.

È quindi necessario dare riscontro di come sono composti gli importi presenti nelle sezioni dello Stato Patrimoniale:

Il registro di contabilità, prima nota, libro cassa (questo dipende dal gestionale che si usa) dovrà indicare il saldo delle Disponibilità.

Nel caso di banca o posta è fondamentale che siano quadrate e in caso di cassa contanti l'importo che risulta sia effettivamente quello che si ha disponibile.

Il prospetto di riparto del consuntivo dovrà combaciare con i crediti vs condomini

Il prospetto dell'elenco debiti dell'anno in corso ed egli anni precedenti dovrà combaciare con il totale debiti dei debiti vs fornitori presente nelle passività dello stato patrimoniale.

È buona norma allegare, qualora ci fossero fondi, le possibili movimentazioni che hanno generato il saldo del fondo stesso.

La Situazione Patrimoniale di fatto assolve ad una funzione di collegamento delle diverse gestioni.

Inoltre, indicando tutti i crediti e debiti ad una certa data, assolve anche ad una funzione di controllo dell'esatta tenuta della contabilità da parte dell'amministratore.

Ad esempio:

se nell'esercizio 2015 il condominio aveva Debiti per 2.000,00 euro regolarmente riportati tra le Passività, nell'esercizio successivo, una volta pagati 800,00 euro di questi debiti, dovremo trovare nella nostra banca/posta, tra le uscite gli 800,00 euro, e tra le Passività della Stato Patrimoniale dovremo trovare nella voce "debiti esercizi precedenti" pari a 1.200,00 euro.

La stessa regola vale anche per i Crediti v/terzi o per la movimentazione dei fondi

Esempio movimentazione Fondi:

Nel 2018 al 31/12/2018 il fondo TFR del portiere risulta essere di 25.000,00 euro nell'anno 2019 il portiere chiede che vengano anticipati dal fondo TFR 10.000,00 euro.

Quindi alla fine dell'anno 2019 dobbiamo avere un fondo TFR di 15.000,00 euro e all'interno del registro contabilità tra le uscite importo, o più importi, per un totale di 10.000,00 euro.

È buona norma informare l'Assemblea tramite la nota integrativa che va allegata al Bilancio.

4.1 Cosa succede se c'è uno squilibrio tra le Attività e le Passività?

Nel caso in cui ci sia una differenza tra Attivo e Passivo abbiamo:

- Disavanzo di Cassa/Contabile: nel caso in cui il Passivo è maggiore dell'Attivo
- Avanzo di Cassa/Contabile: nel caso in cui l'Attivo sia Maggiore del Passivo

Se si verificano uno di questi due casi abbiamo una quella che in gergo si chiama squadratura

Nel caso di Disavanzo di Cassa / Contabile avremmo il Passivo, debiti vs Fornitori, debiti verso condomini e vari fondi, maggiore dell'Attivo (Disponibilità e Crediti in generale) e quindi, una volta riscossi tutti i crediti (conguagli ecc..) e considerando anche la disponibilità (banca/cassa) non ho abbastanza soldi per pagare tutti i debiti.

Descrizione	Attività	Passività
Intesa San Paolo c/c 100000000156	€ 4.500,00	
Cassa Contanti	€ 30,00	
Credito verso condomini Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021	€ 11.000,00	
Fondo TFR Portiere		€ 15.000,00
Debiti v/fornitori gestione INIZIALE (utilità)		€ 300,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019		€ 50,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2020 al 31/12/2020		€ 500,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021		€ 1.680,00
	€ 15.530,00	€ 17.530,00

Nel caso di Avanzo di Cassa/Contabile avremmo l'Attivo (Disponibilità e Crediti in generale) che è maggiore del Passivo (debiti vs Fornitori, debiti verso condomini e vari fondi)

Cosa vuol dire: che una volta riscossi tutti i crediti (conguagli ecc..) e considerando anche la disponibilità (banca/cassa) ho più soldi di quelli che mi occorrono per poter far fronte al pagamento di tutti i debiti.

Descrizione	Attività	Passività
Intesa San Paolo c/c 100000000156	€ 6.500,00	
Cassa Contanti	€ 30,00	
Credito verso condomini Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021	€ 11.000,00	
Fondo TFR Portiere		€ 13.000,00
Debiti v/fornitori gestione INIZIALE (utilità)		€ 300,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019		€ 50,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2020 al 31/12/2020		€ 500,00
Debiti v/fornitori gestione Ordinaria dal 01/01/2021 al 31/12/2021		€ 1.680,00
	€ 17.530,00	€ 15.530,00

Se una volta chiuso il Bilancio avremmo uno Stato Patrimoniale con un di queste di due situazioni avremmo sicuramente un errore in quanto in situazioni ideale la sezione Attivo deve essere uguale alla sezione Passivo.

4.2 Controlli analitici e riscontri.

- 1) Verificare il corretto inserimento di tutti i costi (principio di competenza)

- 2) Verificare il corretto carico/scarico di tutti i Fondi
- 3) Verificare che il saldo Banca/Posta che risulta dal vostro Stato Patrimoniale sia uguale a quello presente nell'estratto Bancario/Postale, cioè fare la quadratura della Banca/Posta
- 4) Essenziale che il nostro punto di partenza (quindi lo Stato Patrimoniale da cui siamo partiti) non abbia Squadrature. Nel caso in cui avesse avuto una squadratura, la stessa squadratura (stesso importo) deve risultare alla fine del vostro Stato Patrimoniale. Questo indica che il vostro elaborato contabile è stato redatto correttamente, ma essendo sbagliato il punto di partenza, avrete una squadratura.

Quadratura di banca

Nello stato patrimoniale viene indicato il saldo banca, che deve corrispondere esattamente a quanto presente sul conto corrente condominiale.

Quindi se vengono contabilizzate in maniera corretta e veritiera tutte le movimentazioni finanziarie che si sono verificate durante l'arco della gestione, avremmo quello che si chiama quadratura di banca, elemento indispensabile per un esatto stato patrimoniale in quanto lo stato patrimoniale deve contenere dati veritieri e verificabili

La quadratura banca (al netto di situazioni particolari derivanti da criticità causate dal gestionale che si utilizza) è il punto di partenza per verifica stato patrimoniale.

Qualora non ci fossero situazioni particolari derivanti da problemi legati dal proprio gestionale, se il saldo Banca/Posta non corrispondesse allo Stato Patrimoniale non rappresenterebbe la verità (fotografia reale della situazione) quindi sarebbe sbagliato in quanto, in uno dei suoi dati fondamentali non rappresenterebbe la realtà.

La tecnica per la verifica della quadratura della banca durante la redazione del bilancio si chiama **riconciliazione bancaria**:

la riconciliazione bancaria è uno dei più importanti processi di controllo finanziario, consiste nel verificare che le cifre contenute nei prospetti riepilogativi (registro contabilità, prima nota, ecc....) coincidano esattamente con quelle riportate nell'estratto conto bancario. Se questo dato non corrisponde all'importo presente nell'estratto Bancario/Postale abbiamo sbagliato nel contabilizzare delle movimentazioni finanziarie e che quindi dovremmo rettificare per poter far coincidere il nostro registro contabilità con l'estratto conto.

5. Il Fine Ultimo Dello Stato Patrimoniale - In pratica a cosa serve lo stato patrimoniale.

- Riassume in maniera veritiera e verificabile la situazione patrimoniale condominiale ad una certa data. È quindi la fotografia contabile del condominio.
- Descrive la gestione dell'amministratore dal punto di vista economico/finanziario.
- Punto di partenza per inizio gestione del condominio.
- Assolve ad una funzione di controllo e collegamento dell'esatta tenuta della contabilità.