

ESERCIZIO / / - / /
NOTA ESPLICATIVA DI BILANCIO

A) CRITERI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio è stato redatto con un criterio misto, come di seguito specificato:

- criterio di competenza per le spese condominiali, inserendo in rendiconto tutte le spese relative al periodo di bilancio, siano esse pagate o da pagare;
- criterio di cassa per le entrate condominiali, inserendo nel rendiconto i versamenti fatti dai condòmini per quote condominiali entro la data di chiusura del bilancio. I versamenti tardivi sono stati imputati come acconto del saldo che risulta dal rendiconto.

B) RENDICONTO CONTABILE E SCOSTAMENTI RISPETTO AL PREVENTIVO D'ESERCIZIO

Le spese condominiali totali sono state di € _____, con una differenza complessiva di € _____ rispetto al preventivo approvato dall'assemblea condominiale, come emerge dal DOCUMENTO DI RIFRONTO allegato (ALLEGATO A).

Gli scostamenti rilevanti nelle voci di spesa tra il rendiconto ed il preventivo sono dovuti a:

- _____
- _____

C) SITUAZIONE PATRIMONIALE

Il bilancio d'esercizio mostra la seguente situazione economica:

- Giacenza bancaria € _____** (ad oggi il saldo risulta pari a € _____).
- Fondo cassa contante € _____**
- Crediti verso condòmini € _____** (ad oggi il totale risulta € _____), le cui voci principali sono relative ai seguenti condòmini morosi:
 - _____ - € _____ (esigibile/non esigibile tramite esecuzione immobiliare)
 - _____ - € _____ (esigibile/non esigibile tramite esecuzione immobiliare)
- Debiti verso fornitori € _____** (ad oggi il totale risulta € _____) le cui voci principali sono relative ai seguenti fornitori:
 - Ditta _____ - € _____ (saldato/non saldato dopo la chiusura dell'esercizio)
 - Ditta _____ - € _____ (saldato/non saldato dopo la chiusura dell'esercizio)
- Debiti verso condòmini € _____**
- Fondi di accantonamento € _____**, di cui:
 - Fondo _____ - € _____
 - Fondo _____ - € _____
- Fondi speciali per manutenzioni straordinarie residui € _____**, di cui:
 - Fondo _____ - € _____
 - Fondo _____ - € _____

D) MANUTENZIONI STRAORDINARIE ESEGUITE

Sono state eseguite le seguenti manutenzioni straordinarie:

- _____ - condòmini interessati _____
 - Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - Importo totale contabilizzato a consuntivo (IVA compresa) € _____
 - Residuo da pagare € _____
 - Soggetti intervenuti:
 - _____ (esecuzione)
 - _____ (esecuzione)
 - _____ (direzione lavori)
 - _____ (coordinamento sicurezza)
 - _____ (altro) (per es. compenso amministratore)

- 2) _____ - condòmini interessati _____
- a) Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - b) Importo totale contabilizzato a consuntivo (IVA compresa) € _____
 - c) Residuo da pagare € _____
 - d) Soggetti intervenuti:
 - i) _____ (esecuzione)
 - ii) _____ (esecuzione)
 - iii) _____ (direzione lavori)
 - iv) _____ (coordinamento sicurezza)
 - v) _____ (altro) (per es. compenso amministratore)

E) MANUTENZIONI STRAORDINARIE IN CORSO

Sono in corso di esecuzione le seguenti manutenzioni straordinarie:

- 1) _____ - condòmini interessati _____
- a) Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - b) Acconti pagati € _____
 - c) Soggetti intervenuti/incaricati:
 - i) _____ (esecuzione)
 - ii) _____ (esecuzione)
 - iii) _____ (direzione lavori)
 - iv) _____ (coordinamento sicurezza)
 - v) _____ (altro) (per es. compenso amministratore)
- 2) _____ - condòmini interessati _____
- a) Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - b) Acconti pagati € _____
 - c) Soggetti intervenuti/incaricati:
 - i) _____ (esecuzione)
 - ii) _____ (esecuzione)
 - iii) _____ (direzione lavori)
 - iv) _____ (coordinamento sicurezza)
 - v) _____ (altro) (per es. compenso amministratore)

2

F) MANUTENZIONI STRAORDINARIE DELIBERATE NON INIZIATE

Sono in state deliberate ma non ancora iniziate le seguenti manutenzioni straordinarie:

- 1) _____ - condòmini interessati _____
- a) Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - b) Soggetti incaricati:
 - i) _____ (esecuzione)
 - ii) _____ (esecuzione)
 - iii) _____ (direzione lavori)
 - iv) _____ (coordinamento sicurezza)
 - v) _____ (altro) (per es. compenso amministratore)
- 2) _____ - condòmini interessati _____
- a) Importo totale preventivato (IVA compresa) € _____
 - b) Residuo da pagare € _____
 - c) Fondo speciale finalizzato residuo € _____
 - d) Soggetti intervenuti/incaricati:
 - i) _____ (esecuzione)
 - ii) _____ (esecuzione)
 - iii) _____ (direzione lavori)
 - iv) _____ (coordinamento sicurezza)
 - v) _____ (altro) (per es. compenso amministratore)

G) FATTI RILEVANTI VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Durante l'esercizio si sono verificati alcuni fatti rilevanti di cui i condòmini devono essere a conoscenza:

Condominio " _____ "
_____ - via _____
C.F. _____

- 1) Es: problemi condominiali risolti o da risolvere, eventi imprevisti
- 2) Notizie sulle controversie giudiziarie in corso (azioni legali fatte o ancora in corso per recupero crediti o contenziosi vari)

H) **CONSIDERAZIONI OPERATIVE E PROGRAMMATICHE**

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Amministratore espone quanto segue:

- 1) **Preventivo per la gestione ordinaria del prossimo esercizio** ____/____/____ - ____/____/____
Il preventivo di gestione ordinaria per il prossimo esercizio proposto (ALLEGATO B), ammontante a € _____ viene ritenuto congruo e sufficiente a coprire i costi di gestione ordinaria del condominio e sarà posto all'approvazione dell'assemblea
- 2) **Recupero crediti verso i condòmini morosi**
Viste la consistenza e l'origine temporale delle relative somme a debito, si ritiene opportuno consigliare all'assemblea condominiale di non prorogare oltre sei mesi dalla data di chiusura del presente esercizio le azioni necessarie per il recupero forzoso delle seguenti morosità:
 - a) sig. _____ - € _____
 - b) sig. _____ - € _____
 - c) sig. _____ - € _____
- 3) **Polizza assicurativa condominiale**
Il fabbricato è assicurato presso la compagnia _____
La polizza prevede i seguenti massimali/valori:
 - a) _____
 - b) _____Il premio annuale (indicizzato/non indicizzato) ammonta a € _____
Si consiglia l'adeguamento dei seguenti massimali/valori:
- _____ a € _____
- _____ a € _____
- 4) **Programmazione di operazioni straordinarie**
Le condizioni dello stabile, degli impianti tecnologici e delle apparecchiature condominiali rendono opportuno programmare le seguenti operazioni straordinarie:
 - a) _____
 - b) _____
- 5) **Altro**

Data _____