



# GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE

## La situazione patrimoniale

■ ■ ■

Art. 1130-bis c.c.  
Veridicità, affidabilità e  
possibili errori operativi

# PREFAZIONE

La situazione patrimoniale è uno degli strumenti più sottovalutati – e più fraintesi – nella gestione condominiale. Viene consultata spesso per abitudine, raramente per scelta. Eppure, racconta molto più di quanto sembri.

Questo manuale nasce per restituirlle il peso che merita: non come obbligo formale, ma come strumento di controllo, diagnosi e tutela operativa.

Qui troverai un metodo chiaro per leggerla, comprenderla e utilizzarla concretamente. Imparerai a distinguere una squadratura da un errore, un fondo deliberato da una disponibilità liquida, un'anomalia da un falso allarme.

Non troverai invece la trattazione relativa alla creazione dell'esercizio iniziale.

Questo volume parte da un presupposto preciso: che tu stia lavorando sul primo rendiconto interamente redatto sotto la tua responsabilità, e non sulla fase di

ingresso contabile legata al subentro da una gestione precedente.

La gestione dell'esercizio iniziale – con tutte le sue implicazioni e verifiche preliminari – è trattata in un volume separato.

Qui ci concentriamo su ciò che accade dopo: sul controllo degli esercizi successivi, sulla verifica della coerenza tra attivo e passivo, sull'individuazione tempestiva degli errori più frequenti.

Per accompagnarti nell'analisi quotidiana, in fondo al volume troverai anche una checklist operativa, pensata per agevolare il riconoscimento e la gestione degli errori patrimoniali più comuni.

Perché la situazione patrimoniale, come ogni fotografia, può essere nitida o sfocata, fedele o truccata.

Sta a te imparare a leggerla.  
E soprattutto: a non sottovalutarla.

# INDICE

Prefazione .....	3
<b>Situazione patrimoniale .....</b>	<b>6</b>
Quadro normativo di riferimento .....	7
Obbligo normativo e struttura formale.....	8
Contenuto della situazione patrimoniale .....	10
Principio di derivazione automatica .....	11
Attivo e Passivo: definizione contabile.....	12
Infallibilità logica della situazione patrimoniale.....	13
<b>Approfondimenti sulla maschera della situazione patrimoniale .....</b>	<b>14</b>
Situazione patrimoniale .....	15
Conto Economico. Situazione Patrimoniale .....	17
Situazione Patrimoniale. Stato patrimoniale dell'esercizio .....	19
Quadratura Finanziaria. Verifica dei flussi di cassa.....	21
Quadratura Contabile. Verifica della coerenza patrimoniale .....	24
<b>Principi di Cassa o Competenza.....</b>	<b>25</b>
Differenza fondamentale con il bilancio aziendale .....	26
Contabilità per cassa: effetti sulla patrimoniale .....	27
Contabilità per competenza: effetti sulla patrimoniale.....	28
Contabilità mista: effetti sulla patrimoniale .....	29
<b>Valutare una quadratura: attenzione al contesto.....</b>	<b>30</b>
La patrimoniale non si giudica da una foto .....	31
Da squadratura a stratificazione: interpretare l'origine dell'errore .....	35
La storia non inizia con te. Ma la responsabilità sì.....	36
Quando la patrimoniale richiede attenzione: tre segnali da riconoscere .....	37
Quando una patrimoniale squilibrata non è un errore .....	38
Il ruolo dell'Esercizio Iniziale nella valutazione patrimoniale .....	39
Esercizio iniziale: protezione contabile .....	40
<b>Verificare l'andamento delle squadrate patrimoniali nel tempo .....</b>	<b>41</b>
Una quadratura che pareggia... ma non convince.....	42
Caso reale: una quadratura che inganna.....	43
Controllare la catena patrimoniale: verificare le squadrate tra esercizi .....	46
Come selezionare esercizi e condomini nella verifica patrimoniale .....	47
Controllo storico: quando usarlo e cosa evidenzia davvero .....	48
Stampare lo storico patrimoniale: tracciare ogni variazione nel tempo .....	49
<b>Principali errori che causano squadrate: Omissioni di registrazioni durante la gestione dei fondi .....</b>	<b>50</b>
Uno scostamento non è sempre un ammanco .....	51
Dove compaiono i fondi: attivo o passivo? .....	52
Fondi nel passivo patrimoniale: cosa significano e perché non indicano cassa .....	53
Il principio di prudenza nei fondi passivi.....	54

Perché inserire nel rendiconto il fondo deliberato?.....	55	Chiudere l'esercizio con una differenza .....	80
Perché non si può "pagare" con un fondo accantonato .....	56	Chiudere esercizio presentando una quadratura	
Fondi nell'attivo: risorse disponibili, non fondi vincolati.....	57	patrimoniale ma una discrepanza rispetto all'estratto conto .....	81
Attività patrimoniali:		Non includere l'esercizio nella patrimoniale .....	82
cosa sono e come etichettarle nei report .....	58	Continuazione esercizio straordinario .....	83
Conti titoli e gestioni patrimoniali:		Doppia patrimoniale .....	84
come registrare i movimenti nel rendiconto.....	59	Spostare la data di fine esercizio straordinario .....	86
Trasferire soldi a un fondo ≠ Spesa: è un giroconto.....	60	Doppia patrimoniale .....	87
Come trattare operativamente i giroconti patrimoniali .....	61	Come stampare la doppia patrimoniale. ....	89
<b>Principali errori che causano squadrature:</b>		Doppia patrimoniale .....	90
<b>Omissione del conguaglio di gestione.....</b>	<b>65</b>	<b>Principali errori che causano squadrature.....</b>	<b>94</b>
Conguaglio di fine esercizio straordinario .....	66	Errore critico: disallineamento tra saldo finale e saldo iniziale ....	95
Importazione automatica dei dati patrimoniali .....	68	Dove si rileva l'anomalia in caso di ordinario.....	96
Importazione conguagli .....	69	Esempio pratico – Condominio Soquadro .....	98
Visualizzazione dei conguagli.....	70	Soluzione operativa per la verifica dei conguagli.....	9
Il conguaglio è cruciale.....	71	<b>Principali errori che causano squadrature.....</b>	<b>100</b>
Verifica di coerenza tra esercizio straordinario e ordinario.....	73	Verifica del Conguaglio da Esercizio Straordinario .....	101
Controllare la patrimoniale dell'esercizio straordinario .....	74	Esempio pratico Condominio Soquadro .....	102
Verificare corretta creazione esercizio straordinario .....	75	<b>Verifica Movimenti Ignora residuo .....</b>	<b>106</b>
<b>Approfondimento sulla gestione dei saldi delle gestioni straordinarie .....</b>	<b>76</b>	Nessuna Spesa nei movimenti "Ignora residuo" .....	107
Gestire straordinario con chiusura e importazione		Dove si verifica .....	108
saldi in esercizi differenti .....	77	Perché è un errore.....	109
Importazione saldi con data successiva all'esercizio .....	78	Attivi non giustificati:	
Chiudere esercizio presentando una quadratura patrimoniale		quando 'Ignora residuo' sbilancia la patrimoniale .....	110
pari all'importo dei saldi ancora da richiedere .....	79	Esempio pratico Condominio Soquadro .....	111

Nessun Fondo nei movimenti “Ignora residuo” .....	113
Verifica registrazione Fondo .....	114
Come verificare i movimenti .....	115
Soluzione operativa .....	116
<b>Verifica corretta registrazione dei pagamenti relativi a incassi.....</b>	<b>117</b>
Introduzione – Gli errori sugli incassi:	
quando (e perché) accadono.....	118
Errore Comuni nell’Incasso delle Rate:	
Rendicontazione e Pagamenti su Esercizi Differenti .....	119
Movimenti fuori esercizio.....	120
Errori Comuni nell’Incasso delle Rate:	
Pagamenti Parziali e Disallineamento Bancario .....	122
Residui .....	123
<b>Verifica corretta registrazione Spese anticipate .....</b>	<b>125</b>
Pagamento di spese non ancora rendicontate .....	126
Come individuare l’errata spesa?.....	127
<b>Verifica corretta registrazione Movimenti generici .....</b>	<b>128</b>
Movimenti generici.....	129
<b>Verifica conti correnti attivi.....</b>	<b>130</b>
Verifica conti correnti o fondi attivi.....	131
<b>Riassunto operativo .....</b>	<b>133</b>
<b>Squadrate persistenti: uso avanzato della maschera della situazione patrimoniale per l’individuazione degli errori .....</b>	<b>136</b>
Analisi nel tempo: lettura retrospettiva della patrimoniale .....	137
Esempio di una situazione iniziale .....	138
Esempio di movimento che genera squalatura: movimento generico.....	139
Esempio di movimento che genera squalatura: pagamento errato.....	141
Squalatura dovuta a disallineamento tra data pagamento e data rendiconto .....	143
Indagare con metodo per leggere correttamente la patrimoniale .....	144
Esempio di movimento che genera squalatura: spese rendicontate in modo errato.....	145
Approfondimento: errori di ripartizione.....	149
<i>Biografia Autore .....</i>	146
<i>Collana GeCoMAX.....</i>	147
<i>Collana Bignamino del Condominio.....</i>	154



<https://tinyurl.com/GeCoList>

Durante la lettura del manuale incontrerai dei QR Code, inquadrali con il tuo smartphone e visualizza i video su youtube



# La situazione patrimoniale

# Quadro normativo di riferimento

## Articolo 1130 bis Codice Civile

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. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista

per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarre copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.



# Obbligo normativo e struttura formale

La situazione patrimoniale condominiale è uno dei **documenti obbligatori** previsti dall'art. 1130-bis del Codice Civile.

Essa rappresenta la **fotografia contabile** dell'esistente alla data di chiusura dell'esercizio.

Non è un riepilogo previsionale, né una proiezione, bensì il risultato diretto e matematico di tutti i movimenti registrati nel corso dell'esercizio.

Sia che la contabilità sia redatta per cassa, per competenza o in modalità mista, la forma della situazione patrimoniale non cambia.

La patrimoniale deve riportare con precisione e verificabilità tutte le componenti attive (disponibilità e crediti) e passive (obblighi e debiti) alla data di chiusura.

**Non ammette approssimazioni o stime non rendicontate.**



**PATRIMONIALE**

**Ricerca**

Condominio

Esercizio

Solo esercizi aperti

Includi anche questi esercizi:

Nessun esercizio da includere

dal

al

**Strumenti**

Nei dettagli mostra solo i totali

Dettagli saldo prec. e conguaglio

**Stampa**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

Selezionare l'esercizio da visualizzare

**Situazione patrimoniale**

Cassa	<b>0,00</b>	Fondi	<b>0,00</b>
Conti correnti / postali	<b>0,00</b>	Debito fornitori	<b>0,00</b>
Credito dai condòmini	<b>0,00</b>	Debito verso condòmini	<b>0,00</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>€ 0,00</b>



# — Contenuto della situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale include esclusivamente dati certi e registrati, suddivisi in due sezioni principali:

- **Attività** comprendono: conguagli passivi da riscuotere dai condomini, disponibilità liquide, fondi patrimoniali detenuti su C/C o strumenti finanziari
- **Passività** comprendono: debiti verso fornitori, fondi di accantonamento, conguagli attivi da riconoscere ai condomini

## **Principio guida**

La situazione patrimoniale è una fotografia: non può essere sbagliata, ma può essere letta in modo scorretto. Come ogni fotografia, può essere parziale, oppure truccata. Una squadratura non è un errore in sé, ma lo diventa quando manca una giustificazione contabile coerente e verificabile.



# — Principio di derivazione automatica

Il prospetto patrimoniale non è un documento statico, ma una **rappresentazione contabile dinamica e verificabile**, costruita sulla base dei movimenti registrati. Quando generata attraverso il software, **riflette automaticamente** i dati inseriti; se compilata o modificata manualmente, **deve mantenere coerenza aritmetica e rispetto del principio di derivazione oggettiva**.

Questo comporta che:

- **Ogni valore** visibile deriva da una **somma aritmetica** di movimenti effettivi
- Con movimenti **completi e coerenti**, la rappresentazione patrimoniale è **sempre attendibile e costante nel tempo**, anche in presenza di squadrature giustificate.
- I dati provenienti da fonti certificate (es. RH, SDI, Cassetto fiscale) **non sono modificabili e non possono generare squadrature contabili**

La patrimoniale non è un'opinione. È il risultato di ciò che è stato registrato.



# — Attivo e Passivo: definizione contabile

- **Attivo** = le **disponibilità reali** (saldo di banca, crediti da incassare, fondi depositati (attività), soldi presenti in cassa)
- **Passivo** = gli **impegni economici** (spese sostenute, fondi accantonati in vista di spese future, debiti verso fornitori o crediti dei condomini da restituire)

L'equilibrio tra queste due grandezze non è frutto di interpretazioni, ma **della struttura contabile generata dai movimenti.**

Qualunque variazione è sempre e solo l'effetto di **un movimento.**



# ■ Infallibilità logica della situazione patrimoniale

**La situazione patrimoniale non si modifica: si compone.**

È una rappresentazione aritmetica, **derivata dai movimenti effettivamente registrati.**

Non è un documento da correggere, ma uno **strumento di verifica**, che restituisce in tempo reale la somma delle operazioni contabili inserite.

Questo implica che:

Non si interviene **direttamente** sulla patrimoniale.

L'eventuale squadratura non è un errore "da sistemare", ma un effetto da comprendere.

Un amministratore esperto non si chiede "perché manca un valore", ma:

**"Quale movimento non è stato registrato? "**

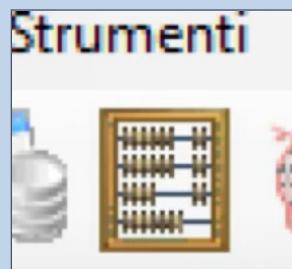
**La patrimoniale è un riflesso.**

Se il riflesso è distorto, il problema non è lo specchio, ma l'immagine di partenza.





# Approfondimenti sulla maschera della situazione patrimoniale



# Situazione patrimoniale

La maschera della situazione patrimoniale permette di controllare e verificare quanto è avvenuto nel condominio.

La maschera della situazione patrimoniale permette di visualizzare diverse label, qui a fianco ad esempio Saldo rendiconto.

All'interno di questa maschera, sono rappresentati in modalità cruscotto tutti i principali dati per poter effettuare le verifiche necessarie a chiusura.

The screenshot shows the 'Situazione patrimoniale' (Financial Position) window for the year 2017/2018. The left sidebar contains a search panel with fields for 'Condominio' (ITA), 'Esercizio' (ORD 17/18), and checkboxes for 'Solo esercizi aperti' and 'Includi anche questi esercizi: Nessun esercizio da includere'. It also has sections for 'Strumenti' (Tools) and 'Stampa' (Print). The main area is titled 'SALDO RENDICONTO' and displays financial data in a grid:

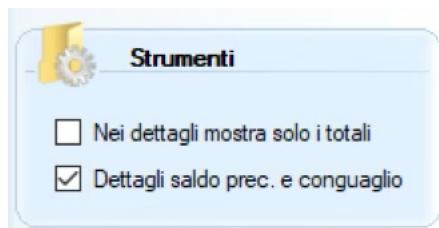
	Saldo rendiconto	Versamenti	
Saldi iniziali persone	374,47	9.290,98	
Spese condominiali	12.190,68	Fondi	1.999,27
Spese personali	15,00	Debito fornitori	1.178,21
Cassa al 30/04/18	54,52		
C/C al 30/04/18	806,76		
Movimenti Cassa dopo il 30/04/18	0,00		
Movimenti C/C dopo il 30/04/18	-972,97		

Below the grid, it says 'SALDO RENDICONTO È 0,00' and 'L'esercizio è in pareggio'. At the bottom, there are buttons for 'Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo"' (Registers of this exercise indicated with "Ignore residual") and 'Arrotondamento nel calcolo delle ripartizioni' (Rounding in the calculation of distributions).



## Verifica dei dettagli

Per procedere alla verifica dei dettagli contenuti all'interno delle singole voci, assicurarsi che non sia stata selezionata la voce negli strumenti «Nei dettagli mostra solo i totali».



Premendo gli importi da verificare, è possibile visualizzare da cosa sono costituiti.

Versamenti	<u>9.290,98</u>
Fondi	<u>1.999,27</u>
Debito fornitori	<u>1.178,21</u>

Nel dettaglio indicato è possibile, premendo la descrizione, aprire la registrazione desiderata.

The screenshot shows a software window titled 'FONDI ITALIA' for the year 'ORDINARIO 2017/2018'. The 'Dettagli' tab is selected. The window displays financial details for three categories:

- FON - ACCANTONAMENTI:**
  - Saldo iniziale al 01/05/2017: € 1.500,00
  - 01/05/2017 € 500,00 - Rif. 59 - Incremento annuale
  - Totale Iniziale: € 1.500,00
  - Totale ORD 17/18: € 500,00
  - Saldo finale: € 2.000,00
- FON - FISCALI:**
  - Saldo iniziale al 01/05/2017: € 0,00
  - 16/08/2017 € -2,73 - Rif. 3 - Versamento R.A. in eccesso
  - 16/10/2017 € 2,00 - Rif. 4 - Modello F24 - Utilizzo credito (codice tributo 1628)
  - Saldo finale: € -0,73
- FON - LAVORI STRAORDINARI:**
  - Saldo iniziale al 01/05/2017: € 0,00

At the bottom, there are buttons for 'Stampa' (Print) and 'OK'.

# Conto Economico

## Situazione Patrimoniale

La maschera “Conto Economico” all’interno della Situazione Patrimoniale di Qui Condominio fornisce una sintesi immediata delle principali voci economiche dell’esercizio, utili per valutare l’equilibrio tra entrate e uscite.

Questa schermata riassume i flussi di cassa rilevanti nel periodo di riferimento selezionato, distinguendo tra:

### Entrate

**Saldi iniziali persone:** indica l’importo complessivo dei conguagli iniziali dei singoli condomini alla data di apertura dell’esercizio, approvati in assemblea.

**Versamenti:** rappresenta l’ammontare totale dei pagamenti effettuati dai condomini nel corso dell’esercizio.

**Totale entrate:** somma delle voci precedenti.

### Uscite

**Spese condominiali:** totale delle spese comuni registrate e quindi rendicontate durante l’esercizio, suddivise nei capitoli del rendiconto.

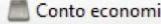
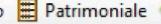
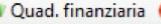
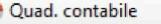
**Spese personali:** eventuali addebiti individuali non ripartiti tra i condomini (es. spese per solleciti, riparazioni esclusive ecc.).

**Totale uscite:** somma delle spese condominiali e personali.

### Risultato

**Disavanzo di cassa:** differenza tra le **entrate** e le **uscite**. Se il valore è negativo, come nell’esempio riportato (€ 3.289,17), indica che le uscite hanno superato le entrate, generando un disavanzo. Corrisponde al conguaglio d’esercizio.



SITUAZIONE PATRIMONIALE	
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018	
 Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile	
 <b>Conto economico</b>	
Saldi iniziali persone	<b>374,47</b>
Versamenti	<b>9.290,98</b>
<b>Totale entrate</b>	<b>€ 8.916,51</b>
<b>Disavanzo di cassa</b>	<b>€ 3.289,17</b>
Spese condominiali	<b>12.190,68</b>
Spese personali	<b>15,00</b>
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 12.205,68</b>

Nota tecnica: Questa sezione non ha valore fiscale, ma rappresenta un utile strumento operativo per verificare lo stato economico del condominio in tempo reale. I dati sono aggregati in automatico sulla base dei movimenti registrati nei moduli contabili del programma.



# Situazione Patrimoniale

## Stato patrimoniale dell'esercizio

La maschera Situazione Patrimoniale di Qui Condominio offre una fotografia contabile alla data di chiusura dell'esercizio, riepilogando attività e passività del condominio secondo i criteri della competenza patrimoniale.

Questa schermata consente di individuare eventuali squilibri, residui attivi o passivi e consente di verificare la coerenza dei saldi con quanto esposto nel rendiconto.

### Voci dell'attivo

**Cassa:** saldo contante alla chiusura dell'esercizio.

**Conti correnti/postali:** saldo complessivo dei conti bancari o postali intestati al condominio.

**Credito dai condomini:** importo complessivo ancora da riscuotere dai singoli condomini.

**Totale attivo:** somma delle disponibilità liquide e dei crediti del condominio.

### Voci del passivo

**Fondi:** accantonamenti effettuati (es. fondo lavori straordinari, fondo TFR, ecc.).

**Debito fornitori:** fatture ricevute e contabilizzate, ma non ancora pagate.

**Debito verso condomini:** eventuali somme da restituire ai condomini (es. rimborsi, conguagli a loro favore).

**Totale passivo:** somma delle voci sopra indicate.



**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ITALIA - ORDINARIO 2017/2018



 Saldo rendiconto    Conto economico    Patrimoniale    Quad. finanziaria    Quad. contabile

**Situazione patrimoniale**

Cassa	<u>54,52</u>	Fondi	<u>1.999,27</u>
Conti correnti / postali	<u>-166,21</u>	Debito fornitori	<u>1.178,21</u>
Credito dai condòmini	<u>3.373,00</u>	Debito verso condòmini	<u>83,81</u>
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 3.261,31</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>€ 3.261,29</b>

## Equilibrio della situazione

Prima di approvare il rendiconto, è buona prassi controllare questa maschera per assicurarsi della quadratura patrimoniale e individuare eventuali incoerenze contabili.

## Collegamenti utili

Questa sezione dialoga direttamente con:  
 i movimenti bancari e di cassa registrati nel Quadro contabile, le partite aperte verso condomini e fornitori, i fondi gestiti nel corso dell'anno.



# Quadratura Finanziaria

## Verifica dei flussi di cassa

La maschera “Quadratura finanziaria” offre una rappresentazione dettagliata dei movimenti di **cassa** e **conto corrente**, consentendo all’amministratore di verificare con precisione i flussi in entrata e in uscita dell’esercizio. È uno strumento utile per il controllo incrociato dei dati e la **riconciliazione bancaria**.

### Struttura della maschera

La schermata è suddivisa in tre colonne:

**C/C:** movimenti sul conto corrente bancario o postale.

**CASSA:** movimenti in contanti.

**TOTALI:** somma dei valori di C/C e CASSA.

### Sezione Entrate

**Saldo iniziale:** è il saldo contabile al primo giorno dell’esercizio selezionato.

**Versamenti:** totale degli importi incassati dai condomini durante l’anno.

**Entrate diverse:** eventuali movimenti non riconducibili all’esercizio considerato. In questa sezione sono presenti anche i movimenti generici inseriti, tra cui i giroconti.

**Totale entrate:** somma delle righe precedenti.

### Sezione Uscite

**Spese:** uscite per spese ordinarie e straordinarie dell’esercizio.

**Spese altri esercizi:** spese registrate in competenze precedenti ma saldate nell’esercizio in corso.

**Altre uscite:** eventuali movimenti non riconducibili all’esercizio considerato. In questa sezione sono presenti anche i movimenti generici inseriti, tra cui i giroconti.

**Totale uscite:** somma complessiva delle spese.



## Saldo finale

**Saldo al 30/04/18:** rappresenta la disponibilità residua al termine dell'esercizio. In questo esempio, è pari a:

- € 806,76 su conto corrente;
- € 54,52 in cassa;
- per un totale complessivo di € 861,28.

## Utilizzo operativo

Questa sezione è utile per:

Verificare la **coerenza tra movimenti finanziari e saldo finale**;

Individuare rapidamente eventuali **scostamenti** tra registrazioni contabili e situazione bancaria reale;

Documentare correttamente la situazione all'interno del **rendiconto da presentare in assemblea**.

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018				
Quadratura finanziaria				
C/C CASSA TOTALI				
Saldo al 01/05/17	1.956,17	+ 26,52	=	1.982,69
Versamenti	7.663,48	+ 1.473,50	= 9.136,98	}
Entrate diverse	1.352,00	+ 0,00	= 1.352,00	10.488,98
Totale entrate	9.015,49	1.473,50		
Spese	10.164,89	+ 95,50	= 10.260,39	
Spese altri esercizi	0,00	+ 0,00	= 0,00	11.610,39
Altre uscite	0,00	+ 1.350,00	= 1.350,00	
Totale uscite	10.164,89	1.445,50		
Saldo al 30/04/18	€ 806,76	+ € 54,52	=	861,28





## Approfondimento

La quadratura finanziaria consente di risalire facilmente alla causa di eventuali squadrature nel rendiconto: incongruenze nei versamenti, spese registrate due volte o mancati aggiornamenti dei saldi.

SITUAZIONE PATRIMONIALE			
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018			
Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile			
Quadratura finanziaria			
C/C	CASSA		TOTALI
Saldo al 01/05/17	1.956,17	+ 26,52	= 1.982,69
Versamenti	7.663,48	+ 1.473,50	= 9.136,98 } +
Entrate diverse	1.352,00	+ 0,00	= 1.352,00 }
Totale entrate	9.015,48	1.473,50	
Spese	10.164,89	+ 95,50	= 10.260,39 }
Spese altri esercizi	0,00	+ 0,00	= 0,00 }
Altre uscite	0,00	+ 1.350,00	= 1.350,00 }
Totale uscite	10.164,89	1.445,50	
Saldo al 30/04/18	€ 806,76	+ € 54,52	= 861,28



# Quadratura Contabile

## Verifica della coerenza patrimoniale

La maschera “Quadratura contabile” di Qui Condominio rappresenta un **controllo incrociato** fondamentale tra i valori contabili e patrimoniali dell'esercizio. È progettata per aiutare l'amministratore a verificare che tutte le voci siano correttamente allineate e che il conguaglio risultante sia coerente con i saldi.

### Voci presenti

**Saldo C/C:** saldo totale dei conti correnti e postali alla chiusura dell'esercizio .

**Saldo Cassa:** giacenza di contanti.

**Debito fornitori:** importo complessivo delle fatture ricevute e non ancora pagate.

**Fondi:** accantonamenti vincolati (es. fondo lavori straordinari).

**Conguaglio:** somma complessiva derivante

SITUAZIONE PATRIMONIALE	
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018	
 Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile	
<b>Quadratura contabile</b>	
Saldo c/c	-166,21
+ saldo cassa	54,52
- debito fornitori	1.178,21
- fondi	1.999,27
+ conguaglio	3.289,19
= Quadratura contabile	€ 0,02

dalla differenza tra entrate e spese da attribuire ai condomini.

**Quadratura contabile:** risultato finale.





# Principi di Cassa o Competenza

# Differenza fondamentale con il bilancio aziendale

La situazione patrimoniale condominiale **non ha funzione fiscale**: non è finalizzata al calcolo del reddito d'impresa, né alla determinazione di imposte da versare.

**Nel condominio la situazione patrimoniale serve a:**

- fornire una **fotografia oggettiva e verificabile** dei saldi attivi e passivi
- consentire il **controllo da parte dei condomini** e la **trasparenza nella gestione**
- garantire la **riconciliazione dei movimenti registrati**, senza logiche di utile o margine
- **consentire l'immediata verifica** come previsto espressamente dal codice.

Non è uno strumento per rappresentare risultati economici, ma per assicurare **coerenza contabile nella gestione delle risorse comuni**.

Non serve a dimostrare utili, ma a verificare coerenza.



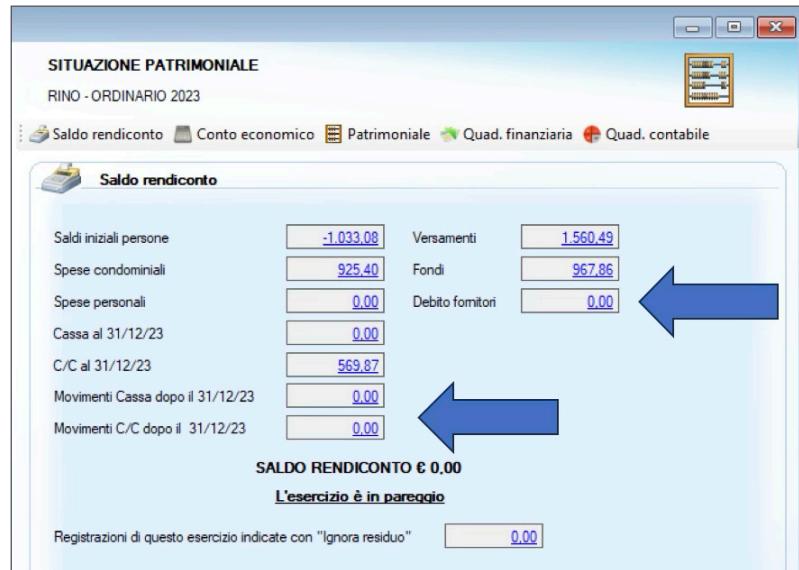
# Contabilità per cassa: effetti sulla patrimoniale

Nel regime di **contabilità per cassa**, la situazione patrimoniale rappresenta esclusivamente:

- valori effettivamente **incassati o pagati**
- assenza di debiti registrati se non corrispondono a uscite avvenute

Non sono inclusi movimenti competenziali non ancora saldati o rate pagate ma non incassate entro la scadenza di fine esercizio. Ogni valore presente è il risultato di un movimento già registrato in entrata o in uscita.

Una rata emessa il 15 dicembre 2023, ma incassata il 10 gennaio 2024, **non compare** nella patrimoniale dell'esercizio 2023.



# Contabilità per competenza: effetti sulla patrimoniale

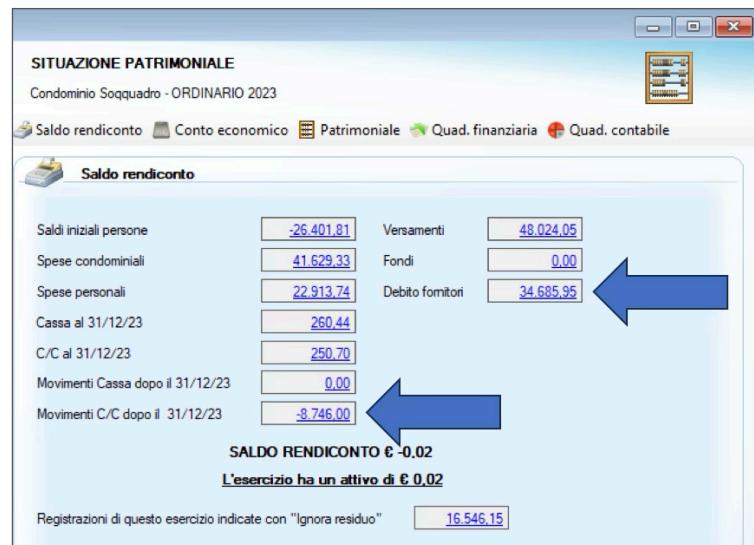
Nel regime di contabilità competenza, la situazione patrimoniale rileva:

- debiti maturati anche se non ancora saldati
- rate assegnate ai condomini e incassate dopo la chiusura dell'esercizio ma prima dell'assemblea
- fondi accantonati anche se non ancora versati

Vengono rappresentati tutti i movimenti economicamente maturati, anche se non movimentati sul piano finanziario, purché registrati entro i termini di legge.

La patrimoniale riflette obbligazioni e disponibilità già maturate, indipendentemente dalla loro riscossione o pagamento.

Una rata emessa il 15 dicembre 2023 e incassata il 10 gennaio 2024 viene rilevata nella patrimoniale 2023, se l'assemblea non si è ancora tenuta.



# Contabilità mista: effetti sulla patrimoniale

Nel regime misto, la situazione patrimoniale viene costruita combinando criteri diversi per entrate e uscite:

- **Incassi** rilevati solo se effettivamente registrati (criterio di **cassa**)
- **Debiti** contabilizzati anche se non ancora saldati, se maturati entro la chiusura dell'esercizio (criterio di **competenza**)

La gestione mista è ampiamente adottata quando gli incassi sono registrati alla data dell'effettiva riscossione, mentre le obbligazioni vengono rilevate alla maturazione, indipendentemente dal pagamento.





Valutare una squadratura:  
attenzione al contesto

# — La patrimoniale non si giudica da una foto →

**Analizzare una foto non basta. Serve confrontare un intero film.**

Di seguito vengono rappresentate tre patrimoniali differenti del Condominio Soquadro.

- Nella prima (ORD. 2024), attivo e passivo **risultano bilanciati**, con scostamento minimo dovuto ad arrotondamenti tecnici.
- Nella seconda (ORD. 2023), i **debiti superano** le attività.
- Nella terza (ORD. 2023 rielaborata), sono i **crediti e la cassa** a eccedere rispetto ai debiti.

Le tre situazioni patrimoniali riportate, pur presentando equilibri differenti tra attivo e passivo, **non possono essere considerate errate sulla base del solo disallineamento formale.**



The screenshot shows the financial position report for the year 2024. The report includes a summary table with active and passive totals, and a detailed breakdown of assets and liabilities.

Situazione patrimoniale	
Cassa	151,62
Conti correnti / postali	1.868,05
Credito dai condòmini	18.276,80
<b>Totali attivo</b>	<b>€ 20.296,47</b>
Fondi	0,00
Debito fornitori	20.296,44
Debito verso condòmini	
<b>Totali passivo</b>	<b>€ 20.296,44</b>

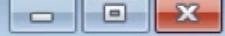
Esercizio A – scostamento tecnico minimo (0,03 €), dovuto ad arrotondamenti automatici



**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

Condominio Soqquadro - ORDINARIO 2023



 Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile

**Situazione patrimoniale**

Cassa	<u>260,44</u>	Fondi	<u>16.546,15</u>
Conti correnti / postali	<u>250,70</u>	Debito fornitori	<u>43.431,95</u>
Credito dai condòmini	<u>42.920,83</u>	Debito verso condòmini	
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 43.431,97</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>€ 59.978,10</b>

Esercizio B – Squadratura a sfavore



SITUAZIONE PATRIMONIALE

Condominio Soquadro - ORDINARIO 2023

Saldo rendiconto Conto economico Patrimoniale Quad. finanziaria Quad. contabile

**Situazione patrimoniale**

Cassa	<u>260,44</u>	Fondi	<u>0,00</u>
Conti correnti / postali	<u>250,70</u>	Debito fornitori	<u>43.431,95</u>
Credito dai condòmini	<u>92.920,83</u>	Debito verso condòmini	
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 93.431,97</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>€ 43.431,95</b>

Esercizio C – Squadratura a favore



# Da squadratura a stratificazione: interpretare l'origine dell'errore

**Valutare la patrimoniale nel tempo significa anche conoscere il suo contesto storico:**

Passaggi gestionali, operazioni straordinarie o transizioni tra amministratori possono sommarsi nel corso degli anni e generare squadrature che non dipendono dalla gestione corrente.

Una squadratura apparente può derivare **da una stratificazione contabile nel tempo**, da una sequenza di eventi contabili stratificati.

La lettura della situazione patrimoniale richiede quindi una **valutazione temporale**: è il confronto tra esercizi successivi che consente di distinguere **una squadratura storica stabilizzata da una variazione anomala da indagare**.



# La storia non inizia con te. Ma la responsabilità sì.

La patrimoniale si eredita. Ma la gestione corrente comincia da un punto preciso. Questo manuale **non tratta l'esercizio iniziale**.

Questo manuale **comincia con il tuo primo rendiconto approvato**, quando i movimenti contabili sono interamente sotto la tua responsabilità.

Il confronto con la situazione ereditata è importante, ma richiede strumenti e criteri specifici.

**Fondamentale, sì. Ma è un altro ambito.**

Qui imparerai a leggere, verificare e correggere ciò che accade negli esercizi successivi.

A distinguere gli errori reali da quelli solo apparenti.

A riconoscere squadrature, omissioni, fondi incoerenti o rettifiche mancanti.

## **Nota**

I tre esempi precedenti servono esclusivamente a mostrare come un disallineamento possa esistere senza rappresentare un errore.

L'analisi approfondita di questi casi è trattata nel manuale dedicato all'Esercizio Iniziale.



# — Quando la patrimoniale richiede attenzione: tre segnali da riconoscere

La patrimoniale, di per sé, non è mai “sbagliata”: è sempre la rappresentazione dei dati registrati. Tuttavia, richiede una **verifica critica** quando emergono squilibri non coerenti o non spiegabili.

In particolare, tre segnali devono attivare l'attenzione:

## **Squilibri variabili nel tempo:**

Se la differenza tra attivo e passivo **cambia da un anno all'altro**, senza che siano presenti operazioni giustificative (es. chiusure di partite, ricalcoli, storni), è opportuno indagare.

## **Squadrate non costanti:**

Una squadratura che **aumenta, diminuisce o si sposta** nel tempo, senza spiegazioni tecniche, **non è fisiologica**. La stabilità è spesso sintomo di coerenza contabile storica.

## **Variazioni non documentate:**

Quando non si riesce a ricondurre lo squilibrio a operazioni deliberate o registrazioni tracciabili (es. conguagli errati, incassi doppi, fondi non versati), il dato va considerato anomalo e da correggere.



# — Quando una patrimoniale squilibrata non è un errore

Una patrimoniale non perfettamente allineata tra attivo e passivo non è da considerarsi in errore, se:

- **La squadratura è stabile nel tempo**, senza variazioni tra esercizi successivi.
- **Non vi sono movimenti inspiegabili** a giustificare la differenza (es. partite chiuse, saldi modificati, incassi non rilevati).
- **La differenza è riconducibile a gestioni precedenti**, senza impatti sulla conduzione attuale.

In questi casi si parla di **squadratura storica ereditata**, da documentare **ma non imputabile all'amministratore corrente**.

Una patrimoniale squilibrata ma stabile nel tempo non è un errore: è un'eredità. L'errore è ignorarla, non gestirla.

Se non verifichi la catena patrimoniale, potresti essere chiamato a rispondere di squadrature che non hai generato.

Non perché ne sei responsabile, ma perché non le hai documentate in tempo.



# Il ruolo dell'Esercizio Iniziale nella valutazione patrimoniale

L'esercizio iniziale non è un esercizio come gli altri:  
rappresenta il punto di ingresso operativo da cui prende forma  
la gestione corrente.

È in questa fase che:

- viene **verificata la correttezza dei saldi patrimoniali ereditati**
- si **individuano eventuali squadrature** già presenti nei registri ricevuti
- si **decide se intervenire contabilmente o se documentare** lo stato di partenza come pregresso

Questo tema è approfondito nel volume dedicato all'Esercizio Iniziale.

In questo manuale ci concentriamo su **come leggere e controllare** gli esercizi successivi.

In assenza di un esercizio iniziale correttamente strutturato, anche la patrimoniale più aggiornata può contenere **squilibrini non riconducibili** alla gestione in carica.



# Esercizio iniziale: protezione contabile

Un **errore non rilevato nell'esercizio iniziale** diventa parte integrante della situazione patrimoniale corrente.

L'esercizio iniziale consente di:

- accertare la correttezza dei saldi patrimoniali al momento del passaggio
- verificare coerenza tra situazione contabile, disponibilità liquide e fondi registrati
- controllare la validità delle operazioni registrate alla chiusura dell'esercizio precedente
- rilevare e documentare formalmente eventuali squadrature preesistenti

## Principio operativo:

L'esercizio iniziale non ha funzione retroattiva, ma serve a distinguere il pregresso dalla responsabilità attuale.

Ogni anomalia rilevata in questa fase non è imputabile alla nuova gestione, purché correttamente registrata.

Ai sensi dell'articolo 1130 bis del Codice Civile, tutte le anomalie riscontrate devono essere evidenziate nella documentazione contabile, in quanto rientrano espressamente tra *"i rapporti in corso e le questioni pendenti"* che l'amministratore è tenuto a indicare nella nota esplicativa.

Tale indicazione consente di:

- tutelare la trasparenza della gestione;
- delimitare le responsabilità della gestione corrente;
- fornire ai condomini elementi oggettivi per deliberare azioni correttive o valutazioni di merito.





Verificare l'andamento delle squadrature  
patrimoniali nel tempo

# Una quadratura che pareggia... ma non convince

## (Quando controllare anche lo 0 è doveroso)

Il solo valore numerico della quadratura **non è indicativo di correttezza.**

Anche in caso di apparente pareggio, è necessario:

- Verificare la stabilità della quadratura nel tempo
- Individuare variazioni anomale tra un esercizio e l'altro
- Segnalare ogni scostamento non giustificato da movimenti contabili

La verifica va eseguita:

- alla chiusura dell'esercizio,
- prima di un passaggio di consegne,
- anche durante l'anno.

Ogni quadratura “mobile” non rilevata in tempo può diventare un'anomalia imputabile alla gestione corrente.

The screenshot shows a software interface for financial reconciliation. The main title is "RIEPILOGO" with a subtitle "Dettagli del messaggio". A yellow sticky note icon labeled "NOTE" is visible in the top right corner. Below, a sub-section titled "Dettagli (€ 46.100,09)" lists transactions under "Messaggio". Each transaction is preceded by a small yellow or green icon indicating its status. The transactions listed are:

- Condominio Soquadro: € 46.100,09 (Yellow warning)
- ⚠ € -1.300,00 - INIZIALE 2018/2019 (Yellow warning)
- ⚠ € 0,03 - ORDINARIO 2024 (Yellow warning)
- ⚠ € 50.000,02 - ORDINARIO 2023 (Yellow warning)
- ✓ € 0,00 - Straordinario 2023 (Green checkmark)
- ✓ € 0,00 - ORDINARIO 2022 (Green checkmark)
- ✓ € 0,00 - Riparazione Tetto (Green checkmark)
- ✓ € 0,00 - ORDINARIO 2021 (Green checkmark)
- ⚠ € -1.299,96 - ORDINARIO 2020/2021 (Yellow warning)
- ⚠ € -1.300,00 - ORDINARIO 2019/2020 (Yellow warning)

At the bottom are buttons for "Stampa" (Print) and "OK".

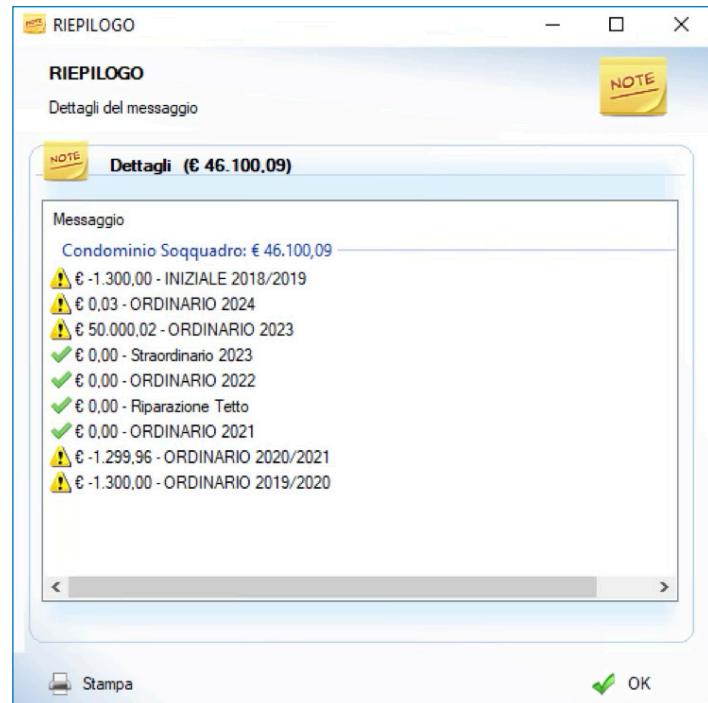


# Caso reale: una squadratura che inganna → (e come scoprirla)

Il condominio presenta, al momento dell'acquisizione, una squadratura patrimoniale di € 1.300, rilevata nell'esercizio iniziale 2019/2020, inizialmente imputata ad un ammanco dell'amministratore, **ragione per cui i condomini ne hanno chiesto la revoca.**

*Nel caso illustrato, la mancata rilevazione tempestiva della squadratura ha generato un'accusa formale di ammanco contabile, con la conseguente revoca dell'incarico all'amministratore.*

*Solo un'analisi puntuale ha permesso di accettare la reale origine dell'anomalia. Un controllo corretto della patrimoniale avrebbe consentito di evitare contestazioni e tutelare il professionista dalle accuse e dal perdere l'incarico.*



Nel tempo:

- **Ordinario 2020/2021:** squadratura ancora presente.
- **Ordinario 2021:** squadratura assente.
- **Motivo:** a seguito di verifica, si accerta che l'importo derivava da **una prestazione professionale non fatturata**, pagata ma mai consuntivata per assenza di documento elettronico.  
=> La regolarizzazione è avvenuta con la **rendicontazione della fattura pregressa** nell'esercizio 2021.
- **Straordinari:** risultano patrimoniali a saldo zero, come previsto per esercizi autonomi.
- **Ordinario 2023:** compare una **nuova squadratura significativa (€ 50.000,02)** dovuta al **conguaglio del Superbonus** contabilizzato successivamente.
- **Ordinario 2024:** si osserva una squadratura di € 0,03 dovuta a **differenze da arrotondamenti** nei doppi conguagli, ancora da sistemare.

**RIEPILOGO**

Dettagli del messaggio

**Dettagli (€ 46.100,09)**

**MESSAGGIO**

Condominio Soquadro: € 46.100,09

Categoria	Importo
⚠️ -1.300,00 - INIZIALE 2018/2019	€ -1.300,00
⚠️ 0,03 - ORDINARIO 2024	€ 0,03
⚠️ 50.000,02 - ORDINARIO 2023	€ 50.000,02
✓ 0,00 - Straordinario 2023	€ 0,00
✓ 0,00 - ORDINARIO 2022	€ 0,00
✓ 0,00 - Riparazione Tetto	€ 0,00
✓ 0,00 - ORDINARIO 2021	€ 0,00
⚠️ -1.299,96 - ORDINARIO 2020/2021	€ -1.299,96
⚠️ -1.300,00 - ORDINARIO 2019/2020	€ -1.300,00

**Stampa** **OK**





## Cosa dimostra questo caso

- Una squadratura iniziale può derivare da documentazione incompleta, non da un errore gestionale.
- Le squadrature devono essere lette nel tempo, per distinguere ciò che è stabile da ciò che è sintomo di un'anomalia.
- Anche una quadratura apparente può nascondere errori se non si verifica la catena degli esercizi.

The screenshot shows a software application window titled "RIEPILOGO". The main title bar also displays "NOTE". Below the title, it says "Dettagli (€ 46.100,09)". A sub-section titled "Messaggio" lists several financial items:

Condominio Soquadro: € 46.100,09
⚠ € -1.300,00 - INIZIALE 2018/2019
⚠ € 0,03 - ORDINARIO 2024
⚠ € 50.000,02 - ORDINARIO 2023
✓ € 0,00 - Straordinario 2023
✓ € 0,00 - ORDINARIO 2022
✓ € 0,00 - Riparazione Tetto
✓ € 0,00 - ORDINARIO 2021
⚠ € -1.299,96 - ORDINARIO 2020/2021
⚠ € -1.300,00 - ORDINARIO 2019/2020

At the bottom of the window are two buttons: "Stampa" (Print) and "OK". There is also a small "NOTE" icon in the top right corner of the window frame.



# Controllare la catena patrimoniale: verificare le squadture tra esercizi

## Lo strumento operativo per ogni chiusura (non solo formale)

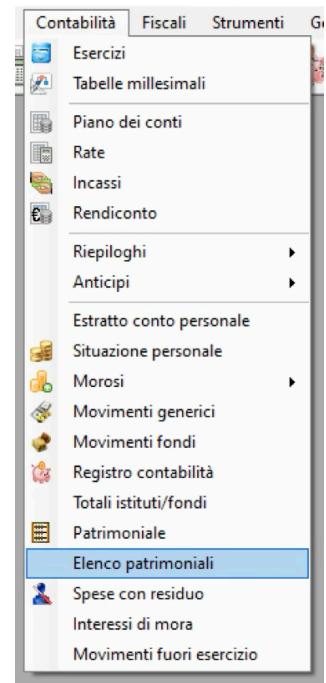
La funzione *Elenco patrimoniali* consente di visualizzare la sequenza cronologica degli esercizi, con eventuali squadture ancora aperte o comparse nel tempo.

Non è un semplice riepilogo:

- **Mostra l'equilibrio o lo scostamento per ogni esercizio**, evidenziando disallineamenti stabili o “mobili”
- **Permette di rilevare tempestivamente anomalie**, evitando che diventino responsabilità consolidate

Utilizzarlo **prima di chiudere un esercizio, durante l'anno o in vista di un passaggio di consegne** significa prevenire errori, distinguere il passato dal presente e tutelare la gestione corrente.

Accedere a Contabilità – Elenco Patrimoniali per attivare la funzione.



# Come selezionare esercizi e condomini nella verifica patrimoniale

## Come selezionare esercizi e condomini per la verifica patrimoniale

- Seleziona il condominio desiderato nella maschera.
- Per confronti periodici, puoi selezionare anche più condomini.
- Togli la spunta da **Esercizi Aperti** per includere anche quelli chiusi.
- Seleziona gli esercizi da verificare per visualizzare l'andamento patrimoniale.

Elenco esercizi

LISTA ESERCIZI

Selezionare gli esercizi per cui calcolare la situazione patrimoniale

Opzioni di ricerca

SQUADRO Condominio Condominio Soquadro Esercizi aperti

9 esercizi, 0 selezionati

Nome	Tipo	Inizio	Fine	Aperto
Condominio Condominio Soquadro				
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2024	Ordinario	01/01/2024	31/12/2024	S
<input type="checkbox"/> Straordinario 2023	Straordinario	01/07/2023	31/12/2023	N
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2023	Ordinario	01/01/2023	31/12/2023	N
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2022	Ordinario	01/01/2022	31/12/2022	N
<input type="checkbox"/> Riparazione Tetto	Straordinario	08/07/2021	31/12/2021	N
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2021	Ordinario	01/02/2021	31/12/2021	N
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2020/2021	Ordinario	01/02/2020	31/01/2021	N
<input type="checkbox"/> ORDINARIO 2019/2020	Ordinario	01/02/2019	31/01/2020	N
<input type="checkbox"/> INIZIALE 2018/2019	Iniziale	01/02/2018	31/01/2019	N

Tutti Nessuno OK Annulla



# Controllo storico: quando usarlo e cosa evidenzia davvero

La funzione da attivare prima di ogni chiusura

## Utilizzala per:

- accertare l'assenza di squadrature prima della chiusura di esercizio
- risalire all'origine di squadrature già rilevate
- individuare errori stratificati nel tempo

## Permette di visualizzare:

- tutti gli esercizi, ordinari e straordinari, in ordine cronologico
- il saldo rendiconto di ciascun esercizio (positivo, negativo o quadrato)
- le differenze tra attivo e passivo non giustificate

The screenshot shows a software interface titled "RIEPILOGO". The main title bar has a small yellow icon with the word "NOTE". Below the title, there's a sub-section titled "RIEPILOGO" and "Dettagli del messaggio". A yellow sticky note icon with the word "NOTE" is visible on the right side. The main content area is titled "Dettagli (€ 46.100,09)". It lists several financial entries under the heading "Messaggio":

Messaggio	Dettaglio
Condominio Soquadro: € 46.100,09	
⚠ € -1.300,00 - INIZIALE 2018/2019	
⚠ € 0,03 - ORDINARIO 2024	
⚠ € 50.000,02 - ORDINARIO 2023	
✓ € 0,00 - Straordinario 2023	
✓ € 0,00 - ORDINARIO 2022	
✓ € 0,00 - Riparazione Tetto	
✓ € 0,00 - ORDINARIO 2021	
⚠ € -1.299,96 - ORDINARIO 2020/2021	
⚠ € -1.300,00 - ORDINARIO 2019/2020	

At the bottom left is a "Stampa" button, and at the bottom right is a green "OK" button.



# Stampare lo storico patrimoniale: tracciare ogni variazione nel tempo

La schermata dello storico può essere stampata con un semplice clic, generando un documento essenziale per l'archivio contabile.

Questa stampa:

- consente di **salvare la fotografia patrimoniale in un dato momento**
- permette di **verificare quando e dove si è generata una modifica**, in caso di variazioni future
- rappresenta una **base documentale oggettiva** in fase di controllo o passaggio di consegne

È consigliabile archiviare la stampa:

- prima della chiusura di esercizio
- in occasione di verifiche periodiche
- in fase di cambio amministratore
- Una semplice stampa oggi, può fare la differenza domani

RIEPILOGO
Dettagli del messaggio
Condominio Soquadro: € -3.899,91
€ 0,03 - ORDINARIO 2024
€ 0,00 - Straordinario 2023
€ 0,02 - ORDINARIO 2023
€ 0,00 - ORDINARIO 2022
€ 0,00 - Riparazione Tetto
€ 0,00 - ORDINARIO 2021
€ -1.299,96 - ORDINARIO 2020/2021
€ -1.300,00 - ORDINARIO 2019/2020
€ -1.300,00 - INIZIALE 2018/2019





# Principali errori che causano squadrature: Omissioni di registrazioni durante la gestione dei fondi

# — Uno scostamento non è sempre un ammanco

Vediamo ora una delle anomalie più frequentemente fraintese nella gestione condominiale:

**la variazione della differenza tra attivo e passivo patrimoniale da un anno all'altro.**

A una lettura superficiale, tale scostamento può far pensare a un'anomalia contabile o a una gestione irregolare.

**In realtà, nella maggior parte dei casi si tratta di registrazioni mancanti o concetti mal applicati.**

I casi più ricorrenti:

- **Dimenticanze operative** (es. mancata imputazione patrimoniale di un movimento)
- **Errori concettuali** (es. accantonamento registrato come spesa o giroconto non eseguito)

**Esempio:**

Un amministratore incassa una somma derivante da una **sanzione prevista dal regolamento condominiale**.

La registra correttamente come movimento finanziario in entrata.

Tuttavia, omette di registrare il relativo movimento patrimoniale di contropartita.

Il risultato: la situazione patrimoniale evidenzia un saldo attivo superiore al dovuto.

Questa registrazione, se isolata, può generare un **apparente utile di gestione**, concetto in realtà **non applicabile al condominio**.

Il condominio, infatti, **non ha personalità giuridica commerciale** e non può tecnicamente generare né **utili né perdite**.



# — Dove compaiono i fondi: attivo o passivo?

Una delle principali fonti di confusione è la **presenza della voce “fondo” sia all’attivo che al passivo** della patrimoniale.

In realtà, la contabilità distingue **due concetti ben diversi**, che solo nel linguaggio comune sembrano sovrapporsi.

## Fondo al passivo

È un vincolo deliberato o normativo (ad esempio ai sensi dell’art. 1135 c.c., comma 4), che rappresenta una destinazione specifica di risorse.

## Fondo all’attivo

È la **disponibilità effettiva** – un conto titoli, una cassa vincolata o un deposito – dove alcune somme sono già state accantonate.

Spesso viene chiamato “fondo” per comodità, ma **non è un fondo nel senso contabile: è dove stanno fisicamente i soldi, non a cosa sono destinati.**

In altre parole: **dove si trovano i soldi** (attivo) **e a cosa servono** (passivo).



# Fondi nel passivo patrimoniale: cosa significano e perché non indicano cassa

I fondi presenti nella colonna del **passivo patrimoniale** rappresentano vincoli contabili: sono **obblighi deliberati** (es. assembleari) o **normativi** che impongono all'amministratore di **non utilizzare le somme per altri scopi**.

Parliamo ad esempio di:

- fondi per lavori straordinari o manutenzioni (art. 1135 c.c.)
- accantonamenti per trattamento di fine rapporto (TFR)

**Attenzione:** questi fondi **non indicano la presenza effettiva di cassa**, ma un **vincolo sulla destinazione** di risorse. La prima contropartita è il **debito verso i condomini**.



# Il principio di prudenza nei fondi passivi

I fondi nel passivo patrimoniale derivano da **obblighi giuridici** (assembleari o normativi, come l'art. 1135 c.c.) e rappresentano **vincoli contabili**:

una volta iscritti, **devono essere usati solo per la finalità prevista**.

La contropartita è un debito verso i condomini, e la registrazione avviene nel rendiconto condominiale.

In applicazione del **principio di prudenza**, si sceglie di **rendicontare in anticipo** spese certe ma non ancora documentate, da una fattura.

Esempi tipici:

- Lavori straordinari deliberati
- Quote TFR maturande
- Compensi professionali approvati ma non fatturati



# Perché inserire nel rendiconto il fondo deliberato?

L'inserimento del fondo nel rendiconto ha uno **scopo operativo preciso**:

**Consentire la raccolta proporzionale delle quote condominiali**, prima che la spesa sia formalmente documentata, garantendo un'assegnazione **equa, trasparente e preventiva**.

In questo modo:

- il rendiconto è corretto e trasparente
- i condomini contribuiscono in modo proporzionale e tracciabile
- l'amministratore anticipa una necessità futura, senza dover forzare il rendiconto a posteriori
- si evita di dover restituire quote già incassate, per mancata formalizzazione del fondo
- è immediatamente attribuibile la quota spettante a ciascun condòmino, evitando equivoci e agevolando verifiche

Il risultato è una gestione più solida, giustificabile e difficilmente contestabile, soprattutto in sede di revisione o passaggio consegne.



# Perché non si può “pagare” con un fondo accantonato

I fondi accantonati sono **passività contabili**, non disponibilità liquide.

Rappresentano un **debito futuro verso i condomini** per spese già deliberate ma non ancora sostenute.

**Non si può pagare una fattura con un fondo.**

Il fondo è un **vincolo contabile**, non un conto bancario.

Al momento dell’arrivo della fattura:

- non viene usato il fondo per pagare, ma la banca, se ne ha la disponibilità
- viene smobilizzato il fondo (registrato con segno negativo),
- così da assorbire l’impatto contabile della spesa già prevista e non richiedere l’importo ai condomini nuovamente.

È il saldo dei movimenti (entrate/uscite) che determina il pagamento reale, **non la semplice esistenza di un fondo in passivo.**



# Fondi nell'attivo: risorse disponibili, non fondi vincolati

I fondi patrimoniali presenti nella colonna **dell'attivo** rappresentano **disponibilità economiche effettive**, depositate presso soggetti terzi:

- conti correnti bancari vincolati
- gestioni patrimoniali
- polizze assicurative (es. TFR)
- fondi titoli

**Non si tratta di fondi accantonati ai sensi contabili o normativi:**  
sono risorse **libere da vincoli deliberativi**, disponibili ma registrate separatamente.

Queste voci hanno struttura simile a un **conto corrente autonomo**, non a un accantonamento giuridicamente vincolato.

*Nel software devono essere gestite tramite un conto patrimoniale dedicato, distinto dai fondi passivi deliberati.*



# Attività patrimoniali: cosa sono e come etichettarle nei report

Sono, quindi:

- attività patrimoniali a tutti gli effetti
- registrate come valori attivi reali
- non immediatamente disponibili alla spesa corrente,
- ma già presenti e nella piena titolarità del condominio

Per evitare ambiguità nei report:

- usare diciture come “Conto titoli” o “Depositi patrimoniali”
- evitare “fondo” se non vi è accantonamento deliberato o vincolo giuridico



# Conti titoli e gestioni patrimoniali: come registrare i movimenti nel rendiconto

I valori patrimoniali presenti nella colonna dell'attivo (come conti titoli, gestioni patrimoniali o polizze assicurative) **non sono voci immobili:**

sono strumenti dinamici che generano **flussi finanziari e patrimoniali**, attivi o passivi, che devono essere **correttamente registrati nei movimenti contabili e rendicontati ai condomini**.

Flussi da registrare nel rendiconto

I movimenti più comuni da rilevare sono:

- **Cedole** (interessi periodici su titoli obbligazionari)
- **Dividendi** (utili distribuiti da titoli azionari)
- **Plusvalenze o minusvalenze** (valori derivanti da vendite o rimborsi a prezzo diverso da quello di carico)
- **Riaccrediti assicurativi** (es. storni di TFR o premi liquidati)

Tutti i movimenti derivanti da conti patrimoniali **devono essere rendicontati nell'esercizio in cui si verificano**.



# Trasferire soldi a un fondo ≠ Spesa: è un giroconto

Quando il condominio trasferisce denaro da un conto ordinario verso un conto patrimoniale vincolato (es. fondo titoli, polizza TFR), **non sta effettuando una spesa**, ma solo **una variazione interna dell'attivo**, perché entrambi i conti appartengono allo stesso soggetto giuridico.

Lo stesso vale in senso inverso: quando una somma torna disponibile (es. per pagare il TFR del portiere), **non è un'entrata**, ma uno **smodalizzo patrimoniale**.

## Esempi pratici di giroconto:

- Versamento di una quota TFR su conto assicurativo
- Trasferimento fondi su conto titoli vincolato
- Rientro fondi per pagamento effettivo (es. liquidazione TFR)

Tutti questi movimenti:

- non producono spesa né entrata nel rendiconto economico
- modificano solo la struttura dell'attivo patrimoniale
- vanno registrati come giroconti interni tra conti del condominio

Sono indispensabili per garantire una **rappresentazione patrimoniale corretta e tracciabile**, senza confondere fondi accantonati con disponibilità operative.



# Come trattare operativamente i giroconti patrimoniali

I movimenti di accantonamento finanziario (es. TFR, fondi vincolati) **non sono spese, ma trasferimenti interni** tra conti dello stesso soggetto giuridico.

Devono quindi essere gestiti nel software come **giroconti patrimoniali**, ai sensi dell'art. 1130-bis c.c.

## Devono essere:

- registrati come **giroconto** tra conti di diversa natura (es. banca <--> conto titoli, banca <--> polizza assicurativa)
- associati a causali **esplicite e tracciabili** ("Accantonamento TFR", "Restituzione quota TFR")
- collegati alla **variazione della situazione patrimoniale**, non al rendiconto economico

Una gestione errata (es. registrare come spesa o incasso) **falserebbe il risultato di gestione** e comprometterebbe la quadratura patrimoniale.



## Esempi di movimenti

Tipo di movimento	Esempio	Registro da utilizzare	Impatto
Giroconto patrimoniale	Versamento su conto assicurativo	<b>Movimento finanziario: Giroconto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Patrimoniale <input type="checkbox"/> Rendiconto
Giroconto di rientro	Prelievo per pagamento TFR	<b>Movimento finanziario: Giroconto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Patrimoniale <input type="checkbox"/> Rendiconto
Incasso da rendimento	Cedola / dividendo	<b>Movimento Rendiconto Registrazione spesa</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Patrimoniale <input checked="" type="checkbox"/> Rendiconto
Plus/Minusvalenza a seguito smobilizzo titoli	Differenza tra valore di acquisto e valore di smobilizzo	<b>Movimento Rendiconto Registrazione spesa</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Patrimoniale <input checked="" type="checkbox"/> Rendiconto

Ogni movimento tra risorse di proprietà del condominio va trattato come **giroconto**.  
Nessuna somma “esce” o “entra” davvero: **cambia solo la sua forma o collocazione**.



## **Verifica iniziale: cercare omissioni, non errori**

Quando si sospetta un'anomalia nella situazione patrimoniale, **il primo controllo da effettuare non riguarda i calcoli**, ma la **presenza di tutti i movimenti necessari**.

Nella maggior parte dei casi, **uno scostamento tra attivo e passivo deriva da operazioni non registrate o non correttamente chiuse**, non da errori di somma o malfunzionamenti del software.

**La situazione patrimoniale riflette fedelmente ciò che è stato inserito:**  
un disallineamento è quasi sempre indice di una **registrazione omessa o incompleta**.

La patrimoniale **non sbaglia mai da sola**: riflette con esattezza ciò che è stato inserito.  
Se qualcosa manca, è perché **qualcuno non lo ha registrato**.



## Esempio didattico: smobilizzo fondo TFR

Immaginiamo una situazione molto comune:

- viene smobilizzato un fondo TFR, vincolato in polizza assicurativa
- il valore rimborsato è **diverso** dal valore iscritto a patrimonio, generato dai versamenti messi a rendiconto
- si genera quindi **una plusvalenza** o una **minusvalenza**, legata alle condizioni del piano di accumulo

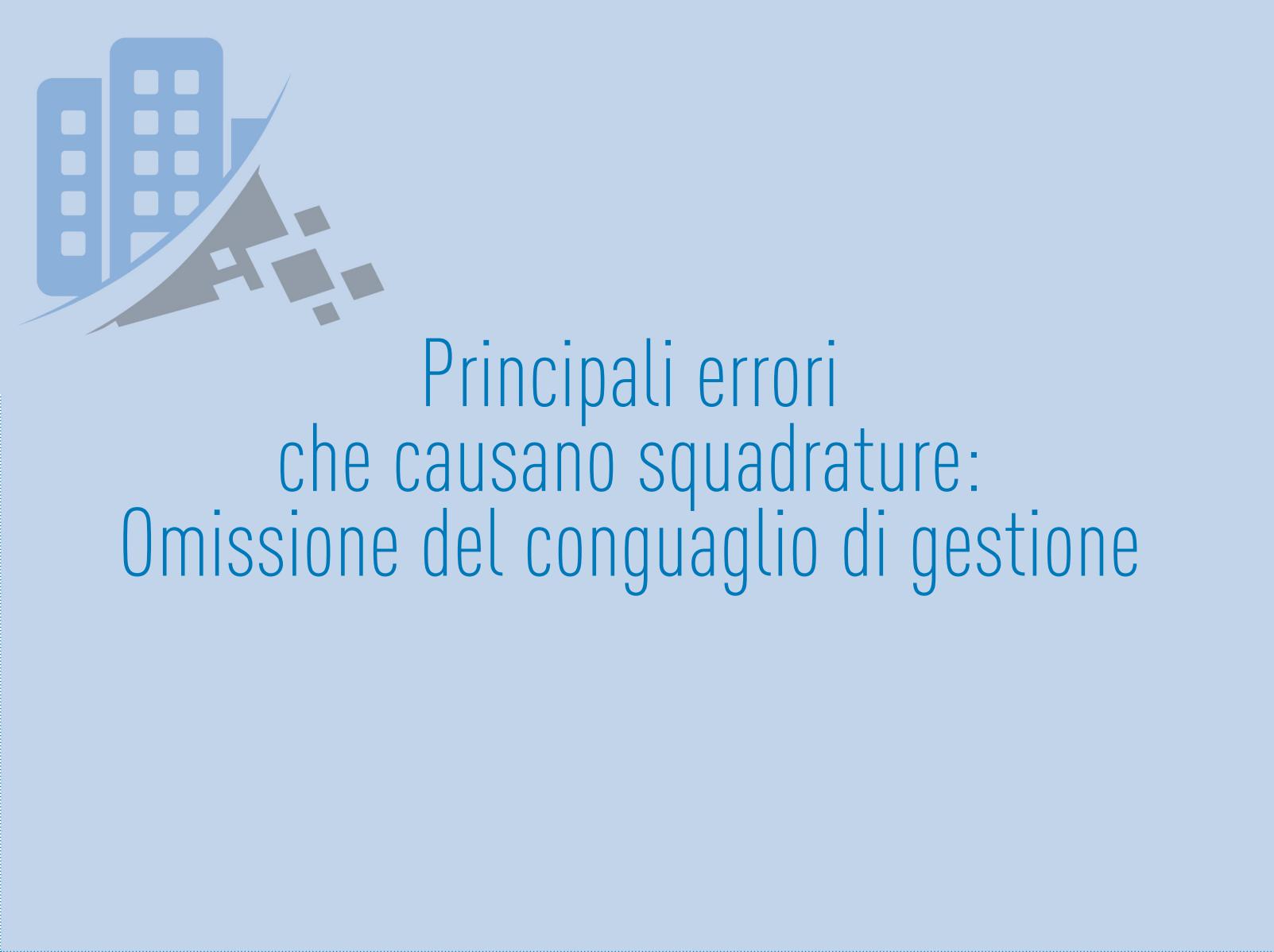
Se l'amministratore si **dimenticasse di registrare questo scostamento nel rendiconto**, la patrimoniale:

mostrerà un attivo o un passivo

(perché l'importo effettivamente incassato è differente da quello a patrimoniale)

Il risultato sarà una differenza tra attivo e passivo, **non derivante da ammarchi ma coerente con l'omissione.**





# Principali errori che causano squadrature: Omissione del conguaglio di gestione

# — Conguaglio di fine esercizio straordinario

Un'altra omissione frequente nella gestione della patrimoniale riguarda i passaggi tra esercizi.

Quando si chiude **un esercizio straordinario**, il relativo conguaglio finale deve essere trasferito e registrato nell'esercizio ordinario successivo, insieme agli altri movimenti patrimoniali.



# Conguaglio di fine esercizio straordinario

Prendiamo come esempio l'esercizio straordinario come riportato qui.

**ESERCIZIO CONDOMINIO EMILIA - Straordinario fittizio**

Dettagli dell'esercizio contabile - dal 01/01/2021 al 31/12/2021

Esercizio Nominativi e saldi Consiglieri / Note Nota integrativa Allegati

**Dati**

Amministratore: STUDIO GECO - DEMO

Tipo: Straordinario Inizializza Nome breve: Stra

Nome esteso: Straordinario fittizio

**ESERCIZIO APERTO** Inizio: 01/01/2021 Fine: 31/12/2021  Abilita rendiconto mensile

Questo esempio riporta un esercizio tipo straordinario, che ha durata sino al 31/12/2021.



# — Importazione automatica dei dati patrimoniali

Nel giorno di fine relativo a un esercizio straordinario, nel nostro esempio 31/12/2021, vengono automaticamente travasati nell'esercizio ordinario esistente quel giorno:

- saldo cassa e banca
- spese ancora da pagare
- incrementi o decrementi dei fondi
- eventuali partite aperte da chiudere nell'ordinario

Questo avviene automaticamente **a condizione** che sia presente la spunta sul riquadro accanto alla voce relativa all'inclusione dell'esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario:



Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario



# Importazione conguagli

Tuttavia, c'è un movimento che non viene mai importato automaticamente:

Il conguaglio di fine esercizio, cioè la differenza finale tra le entrate raccolte e le spese rendicontate nell'intervento straordinario, approvata in assemblea.

Proprio il fatto che è necessaria la sua approvazione in assemblea, fa in modo che non venga importato automaticamente, e che una volta importato sia congelato.

Dalla maschera dell'esercizio è possibile visualizzare e richiamare il conguaglio importato.

## Giroconto non effettuato

Il giroconto del conguaglio non è ancora stato effettuato

## Giroconto effettuato

Visualizza la registrazione con il "giroconto conguaglio"



# Visualizzazione dei conguagli

Premendo sulla scritta rossa si potrà effettuare il travaso dei conguagli nell'esercizio desiderato.

Il giroconto del conguaglio non è ancora stato effettuato

Premendo sulla scritta blu si potrà visualizzare il travaso dei conguagli eseguito in precedenza.

Visualizza la registrazione con il "giroconto conguaglio"

E' possibile visualizzare immediatamente dall'elenco degli esercizi se i giroconti siano stati eseguiti oppure no. Nell'esempio riportato il saldo non è stato riportato in nessun esercizio. Questa affermazione la si può evincere dal punto esclamativo nella colonna ORD.

Elenco esercizi								
Nome	Inizio	Fine	Tipo	ORD.	ALL	Aperto	ISA	Online
ORDINARIO 2021	01/01/2021	31/12/2021	Ordinario			S	S	S
Straordinario fitzio	01/01/2021	31/12/2021	Straordinario	!		S	S	S
INIZIALE	01/01/2020	31/12/2020	iniziale			S	S	S



# Il conguaglio è cruciale



## Perché il conguaglio è cruciale

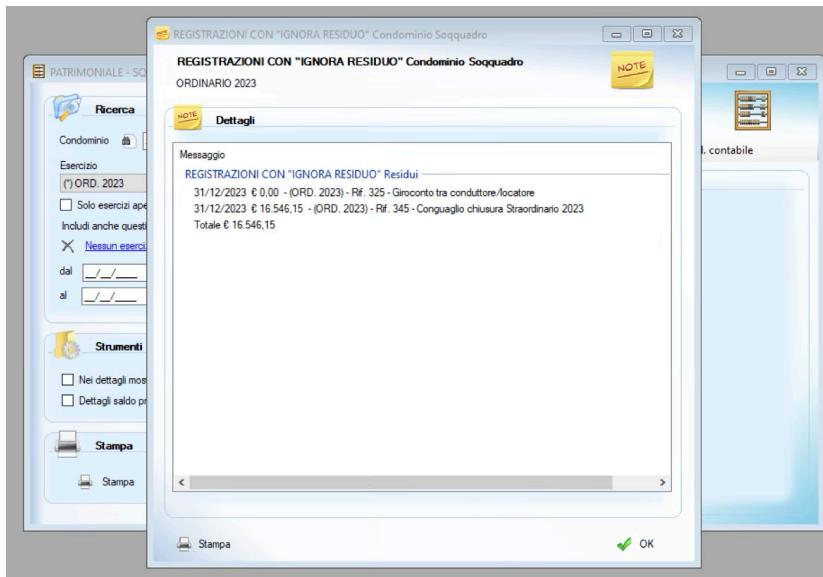
Se non viene registrato nell'esercizio ordinario come **movimento patrimoniale specifico**, si genera una squadratura inevitabile:

l'attivo patrimoniale comprenderà correttamente banca, cassa e fondi  
il passivo mostrerà spese e obblighi  
ma **manca un movimento compensativo** che equilibra la differenza tra le entrate e le spese attribuite a quella gestione straordinaria

La conseguenza è una **differenza fittizia tra attivo e passivo, prodotta esclusivamente dall'omissione del conguaglio**.

Quell'ammacco fittizio, diviene reale qualora si ometta il recupero delle somme ancora dovute da parte dei condomini.





## Cosa aspettarsi

**Se il conguaglio dell'esercizio straordinario è stato riportato correttamente:**

è presente un movimento patrimoniale specifico (es. “Conguaglio chiusura Straordinario 2023”).

Il valore sarà coerente con il saldo finale del consuntivo straordinario.

Il Saldo Rendiconto sarà pari a zero, o vicino allo 0 per effetto di arrotondamenti minimi

**Se il conguaglio non fosse stato rendicontato.**

La patrimoniale mostrerà uno squilibrio tra attivo e passivo, dell'importo del conguaglio. Il valore indicato come “Ignora residuo” sarà assente o incoerente

Il rendiconto non rifletterà correttamente il risultato del consuntivo precedente.



# Verifica di coerenza tra esercizio straordinario e ordinario

Se, come nel caso illustrato del Condominio Soquadro, il movimento di conguaglio è presente nella sezione “Ignora residuo”, ma la situazione patrimoniale risulta ancora squilibrata, è necessario procedere con ulteriori controlli nell'esercizio straordinario.

ESERCIZIO Condominio Soquadro - Straordinario 2023

Dettagli dell'esercizio contabile - dal 01/07/2023 al 31/12/2023



Esercizio Nominativi e saldi Consiglieri / Note Nota integrativa Allegati

**Dati**

Amministratore: Studio Un due tre Stella!

Tipo: Straordinario  Nome breve: Straordinario 2023

Nome esteso: Straordinario 2023

**ESERCIZIO CHIUSO** Inizio: 01/07/2023 Fine: 31/12/2023  Abilita rendiconto mensile

Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario [Visualizza la registrazione con il "giroconto conguaglio"](#)



# Controllare la patrimoniale dell'esercizio straordinario

Accedere all'esercizio straordinario concluso e aprire la **situazione patrimoniale**:

1. Deve risultare in pareggio

Oppure in attivo o passivo per pochi centesimi, causati da arrotondamenti tecnici

**Se questo valore è corretto --> passare al punto 2**

Qualora la patrimoniale risultasse sbilanciata --> non verificare ancora l'ordinario, ma **proseguire con la verifica dello straordinario.**

Saldo rendiconto	
Saldi iniziali persone	0,00
Spese condominiali	68.333,62
Spese personali	131,80
Cassa al 31/12/23	559,01
C/C al 31/12/23	-1.170,20
Movimenti Cassa dopo il 31/12/23	0,00
Movimenti C/C dopo il 31/12/23	0,00
<b>SALDO RENDICONTO € 0,00</b>	
<b>L'esercizio è in pareggio</b>	
Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo"	0,00

# Verificare corretta creazione esercizio straordinario

Dopo aver confermato che il consuntivo straordinario è in equilibrio:  
accertarsi che l'esercizio straordinario sia stato correttamente creato

In particolare che:

- sia un esercizio straordinario
- che sia stato spuntato la casella «Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario
- che la data di Fine dello straordinario sia compresa tra l'Inizio e la Fine dell'Ordinario in cui viene importato.

Dati

Amministratore: Studio Un due tre Stella!

Tipo: Straordinario

Nome breve: Straordinario 2023

Nome esteso: Straordinario 2023

**ESERCIZIO CHIUSO**

Inizio: 01/07/2023

Fine: 31/12/2023

Abilita rendiconto mensile

Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario

[Visualizza la registrazione con il "giroconto conguaglio"](#)





# Approfondimento sulla gestione dei saldi delle gestioni straordinarie

# Gestire straordinario con chiusura e importazione saldi in esercizi differenti



# Importazione saldi con data successiva all'esercizio

In alcune situazioni operative può diventare necessario importare un saldo patrimoniale con una data successiva rispetto alla chiusura dell'esercizio da cui proviene.

## Ad esempio:

un esercizio straordinario si conclude il **31/12/2021**, ma per ragioni logistiche o contabili si decide di importarne il saldo nell'esercizio ordinario **2022**, con una data successiva.

Tipicamente questa necessità deriva dal fatto di poter chiudere un esercizio ordinario prima dello straordinario.

In casi come questo, è possibile agire in **modi differenti**, ognuno con **impatti diversi sulla situazione patrimoniale**.

Nelle prossime sezioni analizzeremo le **opzioni disponibili**, per comprenderne **effetti e corrette modalità operative**.



### Elenco esercizi

Nome	Inizio	Fine	Tipo	ORD.	ALL	Aperto	ISA	Online	
Ordinario 2022	01/01/2022	31/12/2022	Ordinario			S	S	S	
ORDINARIO 2021	01/01/2021	31/12/2021	Ordinario			S	S	S	
Straordinario fittizio	01/01/2021	31/12/2021	Straordinario	!		S	S	S	
INIZIALE	01/01/2020	31/12/2020	Iniziale			S	S	S	



Chiudere esercizio presentando una squadratura patrimoniale pari all'importo dei saldi ancora da richiedere



# Chiudere l'esercizio con una differenza

Importando i saldi nell'esercizio successivo, senza fare nessun intervento fa sì che la situazione patrimoniale rilevi una differenza intrinseca identica al conguaglio da importare.

CONTO ECONOMICO					
INCASSI			SPESE		
Saldo iniziale condomini	€ 635,84		Spese condominiali	€ 0,00	
	€ 635,84: credito iniziale				
Incassi dai condomini	€ 2.968,00		Spese personali	€ 0,00	
	€ 2.968,00: incassi al 31/12/21				
<b>Totale incassi</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale spese</b>	<b>€ 0,00</b>	
			<b>Avanzo di cassa</b>	<b>€ 2.332,16</b>	
SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVITÀ			PASSIVITÀ		
Saldo cassa	€ 0,00		Fondi	€ 1.000,00	
Saldo banca	€ 2.332,16		Debito verso fornitori	€ 0,00	
BANCA - 000000123456: € 2.332,16: saldo al 31/12/21					
Credito dai condomini	€ 0,00		Debito verso condomini	€ 2.332,16	
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale passività</b>	<b>€ 3.332,16</b>	

Il vantaggio di questo approccio, sta nel fatto che il saldo banca, sia identico all'effettivo saldo banca presente sull'estratto.

La discrepanza è dovuta al fatto che se pur vero che sappiamo a quanto equivale il totale dei saldi, non avendo ancora portato in approvazione il rendiconto straordinario, non possiamo imputare il conguaglio ai singoli condomini.

A supporto di questo è possibile stampare la situazione dell'esercizio straordinario e spiegare questa discrepanza nella nota integrativa.

Straordinario fittizio					
CONTO ECONOMICO					
USCITE			ENTRATE		
Saldo iniziale condomini	€ 0,00		Spese condominiali	€ 0,00	
Incassi dai condomini	€ 0,00		Spese personali	€ 1.000,00	
				€ 1.000,00: spese successive	
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 0,00</b>		<b>Totale entrate</b>	<b>€ 1.000,00</b>	
<b>Disavanzo di cassa</b>	<b>€ 1.000,00</b>				



Chiudere esercizio presentando una quadratura patrimoniale ma una discrepanza rispetto all'estratto conto



# — Non includere l'esercizio nella patrimoniale

Una delle possibilità per gestire questa situazione è decidere di non includere l'esercizio straordinario nei conteggi della patrimoniale.

Per procedere con questa scelta, non barrare la casella per includere l'esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario.

Questa opzione permette di non inserire nella patrimoniale dell'esercizio ordinario a chiusura,

**ESERCIZIO CONDOMINIO EMILIA - Straordinario fittizio**

Dettagli dell'esercizio contabile - dal 01/01/2021 al 31/12/2021

Esercizio Nominativi e saldi Consiglieri / Note Nota integrativa Allegati

**Dati**

Amministratore: STUDIO GECO - DEMO

Tipo: Straordinario Inizializza Nome breve: Stra

Nome esteso: Straordinario fittizio

**ESERCIZIO APERTO** Inizio: 01/01/2021 Fine: 31/12/2021 Abilita rendiconto mensile

Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario

per cui non saranno conteggiati automaticamente il debito fornitori o i movimenti bancari relativi a quell'esercizio.  
Creando l'esercizio straordinario

successivo, nel quale fare confluire i dati patrimoniali dello straordinario, sarà possibile inglobarli nell'esercizio ordinario successivo.



# Continuazione esercizio straordinario

Nell'esercizio straordinario successivo, si dovrà avere la cura di mantenere selezionato la casella per includere l'esercizio nella patrimoniale ordinaria.

È necessario selezionare l'esercizio di cui è la continuazione.

Si ricorda che nel momento in cui si chiude l'esercizio straordinario originario si rende necessaria l'importazione dei saldi.

Il vantaggio di quest'approccio è la possibilità di gestire incassi o fatture ancora da ricevere nell'anno successivo.

**ESERCIZIO CONDOMINIO EMILIA - Straordinario successivo**

Dettagli dell'esercizio contabile - dal 01/01/2022 al 31/12/2022



Esercizio Nominativi e saldi Consiglieri / Note Nota integrativa Allegati

**Dati**

Amministratore: STUDIO GECO - DEMO

Tipo: Straordinario Inizializza Nome breve: Straordinario successivo

Nome esteso: Straordinario successivo

**ESERCIZIO APERTO** Inizio: 01/01/2022 Fine: 31/12/2022  Abilita rendiconto mensile

Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario Il giroconto del conguaglio non è ancora stato effettuato

Includi questo esercizio nel modello ISA  Pubblica sul sito internet [-opzioni di pubblicazione](#)

Questo esercizio straordinario è la continuazione di   Straordinario fittizio



# Doppia patrimoniale

ORDINARIO 2021			
CONTO ECONOMICO			
<u>USCITE</u>		<u>ENTRATE</u>	
Saldo iniziale condomini	€ 635,84	Spese condominiali	€ 0,00
	<i>€ 635,84: credito iniziale</i>		
Incassi dai condomini	€ 2.968,00	Spese personali	€ 0,00
	<i>€ 2.968,00: incassi al 31/12/21</i>		
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 2.332,16</b>	<b>Totale entrate</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 2.332,16</b>
SITUAZIONE PATRIMONIALE			
<u>ATTIVITÀ</u>		<u>PASSIVITÀ</u>	
Saldo cassa	€ 0,00	Fondi	€ 0,00
Saldo banca	€ 2.332,16	Debito verso fornitori	€ 0,00
	<i>BANCA - 000000123456: € 2.332,16: saldo al 31/12/21</i>		
Credito dai condomini	€ 0,00	Debito verso condomini	€ 2.332,16
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.332,16</b>	<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.332,16</b>

Utilizzando la stampa della patrimoniale relativa alla gestione ordinaria, risulta quadrata, ma con il conto corrente differente dal reale, in quanto in esso non sono conteggiati i movimenti relativi alla gestione straordinaria.



ORDINARIO 2021, Straordinario fittizio					
CONTO ECONOMICO					
	<u>USCITE</u>		<u>ENTRATE</u>		
Saldo iniziale condomini	€ 635,84 ORD21: € 635,84		Spese condominiali	€ 0,00	
Incassi dai condomini	€ 2.968,00 ORD21: € 2.968,00		Spese personali	€ 1.100,00 Stra: € 1.100,00	
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale entrate</b>	<b>€ 1.100,00</b>	
			<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 1.232,16</b> ORD21: € 635,84	

SITUAZIONE PATRIMONIALE					
	<u>ATTIVITÀ</u>		<u>PASSIVITÀ</u>		
Saldo cassa	€ 0,00	Fondi	€ 1.000,00		
Saldo banca	€ 2.232,16 ORD21 C/C 123456: € 2.332,16 Stra C/C 123456: € -100,00		Stra, FONDO DI RISERVA: € 1.000,00		
Credito dai condomini	€ 0,00	Debito verso fornitori	€ 0,00		
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.232,16</b>	Debito verso condomini	€ 1.232,16 ORD21: € 635,84		
		<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.232,16</b>		

Utilizzando la stampa della patrimoniale relativa sia alla gestione ordinaria sia alla gestione straordinaria, sarà possibile mostrare il saldo corretto del conto corrente oltre che di tutte le altre voci, senza generare confusioni operative.



# Spostare la data di fine esercizio straordinario

Una soluzione molto simile alla precedente è quella di spostare la data di fine esercizio a quando effettivamente si chiuderà l'esercizio straordinario.

Questa soluzione è resa possibile dal fatto che le spese comunque sono suddivise per la durata dei sottocapitoli impostate inizialmente.

**ESERCIZIO CONDOMINIO EMILIA - Straordinario fittizio**

Dettagli dell'esercizio contabile - dal 01/01/2021 al 01/01/2022



Esercizio Nominativi e saldi Consiglieri / Note Nota integrativa Allegati

**Dati**

Amministratore: STUDIO GECO - DEMO

Tipo: Straordinario Inizializza Nome breve: Stra

Nome esteso: Straordinario fittizio

**ESERCIZIO APERTO** Inizio: 01/01/2021 Fine: 01/01/2022  Abilita rendiconto mensile

Includi questo esercizio nella patrimoniale dell'esercizio ordinario *Il giroconto del conguaglio non è ancora stato effettuato*

Il vantaggio di quest'approccio è la semplicità, non dovendo aprire nessun esercizio straordinario successivo.



# Doppia patrimoniale

ORDINARIO 2021					
CONTO ECONOMICO					
USCITE			ENTRATE		
Saldo iniziale condomini	€ 635,84		Spese condominiali	€ 0,00	
	€ 635,84: credito iniziale				
Incassi dai condomini	€ 2.968,00		Spese personali	€ 0,00	
	€ 2.968,00: incassi al 31/12/21				
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale entrate</b>	<b>€ 0,00</b>	
			<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 2.332,16</b>	
SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVITÀ			PASSIVITÀ		
Saldo cassa	€ 0,00		Fondi	€ 0,00	
Saldo banca	€ 2.332,16		Debito verso fornitori	€ 0,00	
	BANCA - 000000123456: € 2.332,16: saldo al 31/12/21				
Credito dai condomini	€ 0,00		Debito verso condomini	€ 2.332,16	
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.332,16</b>	

Utilizzando la stampa della patrimoniale relativa alla gestione ordinaria, risulta quadrata, ma con il conto corrente differente dal reale, in quanto in esso non sono conteggiati i movimenti relativi alla gestione straordinaria.



ORDINARIO 2021, Straordinario fittizio					
CONTO ECONOMICO					
<u>USCITE</u>			<u>ENTRATE</u>		
Saldo iniziale condomini	€ 635,84 <i>ORD21: € 635,84</i>		Spese condominiali	€ 0,00	
Incassi dai condomini	€ 2.968,00 <i>ORD21: € 2.968,00</i>		Spese personali	€ 1.100,00 <i>Stra: € 1.100,00</i>	
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale entrate</b>	<b>€ 1.100,00</b>	
			<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 1.232,16</b>	
					<i>ORD21: € 635,84</i>
SITUAZIONE PATRIMONIALE					
<u>ATTIVITÀ</u>			<u>PASSIVITÀ</u>		
Saldo cassa	€ 0,00		Fondi	€ 1.000,00	
Saldo banca	€ 2.232,16 <i>ORD21 C/C 123456: € 2.332,16 Stra C/C 123456: € -100,00</i>		Debito verso fornitori	€ 0,00	<i>Stra, FONDO DI RISERVA: € 1.000,00</i>
Credito dai condomini	€ 0,00		Debito verso condomini	€ 1.232,16 <i>ORD21: € 635,84</i>	
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.232,16</b>		<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.232,16</b>	

Utilizzando la stampa della patrimoniale relativa sia alla gestione ordinaria sia alla gestione straordinaria, sarà possibile mostrare il saldo corretto del conto corrente oltre che di tutte le altre voci senza generare confusioni operative.



# Come stampare la doppia patrimoniale.



# Doppia patrimoniale

Saldi iniziali persone	635,84	Versamenti	2.968,00
Spese condominiali	0,00	Fondi	0,00
Spese personali	0,00	Debito fornitori	0,00
Cassa al 31/12/21	0,00		
C/C al 31/12/21	2.332,16		
Movimenti Cassa dopo il 31/12/21	0,00		
Movimenti C/C dopo il 31/12/21	0,00		

Per procedere alla stampa delle due patrimoniali accorpate, selezionare l'esercizio ordinario prescelto.



**PATRIMONIALE - 30 - ORD21**

**Ricerca**

Condominio

Esercizio

Solo esercizi aperti

Includi anche questi esercizi:  
 Stra

dal //

al //

**Strumenti**

Nei dettagli mostra solo i totali  
 Dettagli saldo prec. e coniuglio

**Stampa**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
CONDOMINIO EMILIA - ORDINARIO 2021

**Saldo rendiconto**

	Saldo iniziale	Versamenti	
Saldi iniziali persone	635,84	2.968,00	
Spese condominiali	0,00	Fondi	1.000,00
Spese personali	1.000,00	Debito fornitori	0,00
Cassa al 01/01/22	0,00		
C/C al 01/01/22	2.332,16		
Movimenti Cassa dopo il 01/01/22	0,00		
Movimenti C/C dopo il 01/01/22	0,00		

**SALDO RENDICONTO € 0,00**

**L'esercizio è in pareggio**

Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo":

Selezionare l'esercizio straordinario da includere nella barra laterale, premendo sulla scritta Nessun esercizio da includere.



## ORDINARIO 2021

### CONTO ECONOMICO

#### USCITE

Saldo iniziale condomini	€ 635,84
	<i>€ 635,84: credito iniziale</i>
Incassi dai condomini	€ 2.968,00
	<i>€ 2.968,00: incassi al 31/12/21</i>

#### ENTRATE

Spese condominiali	€ 0,00
Spese personali	€ 0,00
<b>Totale entrate</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 2.332,16</b>

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

#### ATTIVITÀ

Saldo cassa	€ 0,00
Saldo banca	€ 2.332,16
	<i>BANCA - 000000123456: € 2.332,16: saldo al 31/12/21</i>
Credito dai condomini	€ 0,00

#### PASSIVITÀ

Fondi	€ 0,00
Debito verso fornitori	€ 0,00
Debito verso condomini	€ 2.332,16
<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.332,16</b>

Esempio di stampa Ordinario 2021





ORDINARIO 2021, Straordinario fittizio					
CONTO ECONOMICO					
USCITE			ENTRATE		
Saldo iniziale condomini	€ 635,84	<i>ORD21: € 635,84</i>	Spese condominiali	€ 0,00	
Incassi dai condomini	€ 2.968,00	<i>ORD21: € 2.968,00</i>	Spese personali	€ 1.100,00	<i>Stra: € 1.100,00</i>
<b>Totale uscite</b>	<b>€ 2.332,16</b>		<b>Totale entrate</b>	<b>€ 1.100,00</b>	
			<b>Avanzo di gestione</b>	<b>€ 1.232,16</b>	<i>ORD21: € 635,84</i>
SITUAZIONE PATRIMONIALE					
ATTIVITÀ			PASSIVITÀ		
Saldo cassa	€ 0,00		Fondi	€ 1.000,00	
Saldo banca	€ 2.232,16	<i>ORD21 C/C 123456: € 2.332,16 Stra C/C 123456: € -100,00</i>	Debito verso fornitori	€ 0,00	
Credito dai condomini	€ 0,00		Debito verso condomini	€ 1.232,16	<i>ORD21: € 635,84</i>
<b>Totale attività</b>	<b>€ 2.232,16</b>		<b>Totale passività</b>	<b>€ 2.232,16</b>	

Esempio di stampa Ordinario 2021 + Straordinario fittizio



# Principali errori che causano squadrature:

**Verifica dei Conguagli – Esercizi Ordinari**

# Errore critico: disallineamento tra saldo finale e saldo iniziale

Una delle prime verifiche da effettuare quando si rileva una squadratura o un'anomalia nella situazione patrimoniale è il controllo della corretta importazione dei conguagli tra esercizi consecutivi.

Esempio didascalico di un errore comune:

Alla chiusura dell'esercizio ordinario (es. ORD. 2023), tutto risulta corretto. Successivamente, l'esercizio viene riaperto per inserire un movimento aggiuntivo, tipicamente una spesa bancaria o piccole correzioni a seguito dell'assemblea, ma non viene aggiornato il conguaglio nella riapertura del nuovo esercizio (es. ORD. 2024).



# Dove si rileva l'anomalia in caso di ordinario

Il disallineamento si verifica tra due voci visibili nel conto economico:

- Nell'esercizio chiuso (es. **ORD. 2023**), la voce “**Disavanzo di cassa**” indica il saldo economico finale del rendiconto
- Nell'esercizio successivo (es. **ORD. 2024**), la voce “**Saldi iniziali persone**” mostra il saldo riportato all'inizio dell'anno nuovo

Se questi **due valori non coincidono**, vuol dire che **qualcosa è cambiato nel primo esercizio dopo la chiusura, ma non è stato ripresa nella riapertura del successivo.**

Si ricorda che può venire aperta più di una maschera contemporaneamente.



**PATRIMONIALE - SQUADRO - ORD. 2023**

**Ricerca**

Condominio **SQUADRO**

Esercizio **(\*) ORD. 2023**

Solo esercizi aperti

Includi anche questi esercizi:  
 Nessun esercizio da includere

dal **/ /** al **/ /**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
Condominio Soquadro - ORDINARIO 2023

**Conto economico**

Saldi iniziali persone	<b>26.401,81</b>	Spese condominiali	<b>41.629,33</b>
Versamenti	<b>48.024,05</b>	Spese personali	<b>22.913,74</b>
<b>Totale entrate</b>	<b>€ 21.622,24</b>	<b>Totale uscite</b>	<b>€ 64.543,07</b>
Disavanzo di cassa	<b>€ 42.920,83</b>		

**PATRIMONIALE - SQUADRO - ORD 2024**

**Ricerca**

Condominio **SQUADRO**

Esercizio **ORD 2024**

Solo esercizi aperti

Includi anche questi esercizi:  
 Nessun esercizio da includere

dal **/ /** al **/ /**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
Condominio Soquadro - ORDINARIO 2024

**Conto economico**

Saldi iniziali persone	<b>-42.920,84</b>	Spese condominiali	<b>25.706,48</b>
Versamenti	<b>53.288,49</b>	Spese personali	<b>2.937,97</b>
<b>Totale entrate</b>	<b>€ 10.367,65</b>	<b>Totale uscite</b>	<b>€ 28.644,45</b>
Disavanzo di cassa	<b>€ 18.276,80</b>		



# Esempio pratico – Condominio Soquadro

Esercizio	Disavanzo di cassa (fine anno)	Saldi iniziali persone (anno nuovo)	Differenza
2023	<b>€ 42.920,83</b>		
2024		<b>€ 42.920,84</b>	<b>+0,01 €</b>

In questo caso la discrepanza è minima (1 centesimo), **tollerabile** e imputabile ad **arrotondamento automatico**.

Ma in altri casi può trattarsi di **centinaia o migliaia di euro**, segno evidente di una **riapertura non gestita correttamente**.



# Soluzione operativa per la verifica dei conguagli

Se si è riaperto un esercizio dopo la chiusura definitiva, è obbligatorio:

1. Aggiornare i saldi del nuovo esercizio
2. Controllare la corrispondenza tra Disavanzo di cassa (anno N) e Saldi iniziali persone (anno N+1)





# Principali errori che causano squadrature:

**Verifica dei Conguagli – Esercizi Straordinari**

# Verifica del Conguaglio da Esercizio Straordinario

## Obiettivo della verifica

Assicurarsi che **l'importo del conguaglio di fine esercizio straordinario sia identico all'importo presente tra i movimenti “Ignora residuo” dell'esercizio ordinario in cui si effettua il travaso.**



# Esempio pratico Condominio Soquadro

Apertura esercizio straordinario 2023

Vai su:

Patrimoniale > Esercizio Straordinario 2023 > Conto Economico  
verifica il valore in fondo:

Disavanzo di cassa: € 16.546,14

The screenshot shows a software window titled "PATRIMONIALE - SQUADRO - Straordinario 2023". On the left, there is a search panel with fields for "Condominio" (set to "SQUADRO"), "Esercizio" (set to "Straordinario 2023"), and "Solo esercizi aperti" (unchecked). Below these are buttons for "Includi anche questi esercizi:" (unchecked), "Nessun esercizio da includere", and date range selection ("dal" and "al"). On the right, the main area displays the "SITUAZIONE PATRIMONIALE" for "Condominio Soquadro - Straordinario 2023". It includes tabs for "Saldo rendiconto", "Conto economico" (selected), "Patrimoniale", "Quad. finanziaria", and "Quad. contabile". The "Conto economico" section shows the following data:

	Saldo iniziale	Spese condon. / Spese personali
Saldi iniziali persone	0,00	68.333,62
Versamenti	51.919,28	131,80
<b>Totale entrate</b>	<b>€ 51.919,28</b>	<b>Totale uscite</b>
<b>Disavanzo di cassa</b>	<b>€ 16.546,14</b>	<b>€ 68.465,42</b>



## Apertura esercizio straordinario 2023

Vai su:

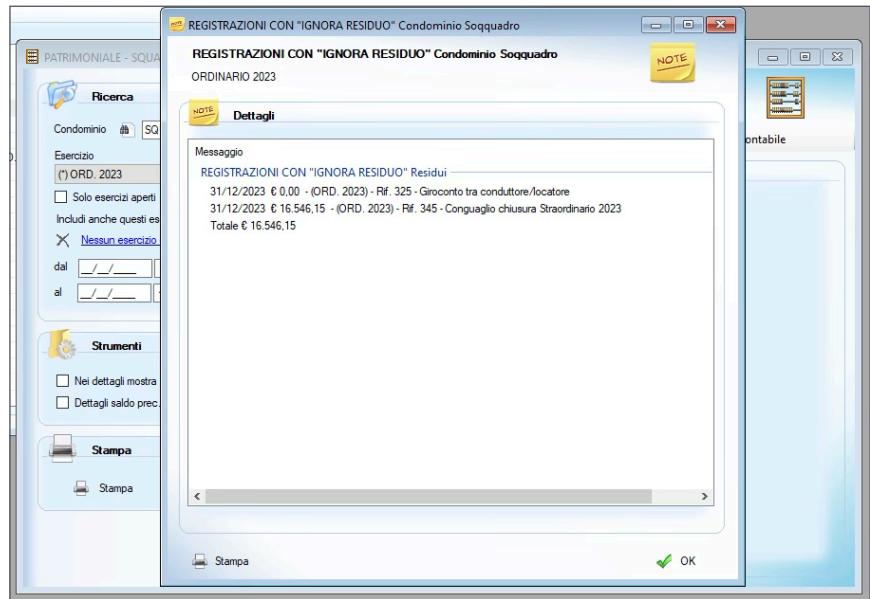
Patrimoniale > Esercizio Ordinario 2023 > Saldo Rendiconto > Ignora residuo (clicca sul valore blu)

Verifica tra i movimenti:

Presenza della riga:

Rif. 345 - Conguaglio chiusura  
Straordinario 2023

Importo esatto: € 16.546,15



## Se i valori non coincidono

- Verificare se l'esercizio straordinario è stato modificato dopo la chiusura e se è necessario ripristinare i valori
- Ripetere il passaggio:
  1. Chiusura definitiva dello straordinario
  2. Importazione saldi aggiornati nell'ordinario



La coerenza tra il disavanzo dello straordinario e il movimento patrimoniale nell'ordinario è il primo controllo da effettuare in presenza di squadrature o anomalie apparenti.

Solo in questo modo è possibile garantire:

- la correttezza della situazione patrimoniale
- la coerenza tra esercizi
- la trasparenza nei confronti dei condomini





Verifica Movimenti  
Ignora residuo

# Nessuna Spesa nei movimenti “Ignora residuo”

Durante l'analisi della patrimoniale, dopo aver verificato la presenza del conguaglio e la coerenza dei saldi iniziali, è fondamentale controllare **l'elenco dei movimenti con flag “Ignora residuo”**.

## **Errore critico**

Se all'interno di questi movimenti compare una fattura, o meglio una spesa generica, significa che:

**È stata registrata con degli importi errati.**

Oppure è stata **erroneamente gestita** nel passaggio patrimoniale tra esercizi.

Unico movimento che è possibile trovare con ignora residuo è l'arrotondamento derivante dall'importazione dei saldi (+/- 0,01 centesimo).



# Dove si verifica

Vai su:

Patrimoniale > Esercizio Ordinario 2023  
> Saldo Rendiconto > Registrazioni di questo esercizio indicate con «ignora Residuo» (cliccare sul valore blu)

Controlla riga per riga:

Devono esserci solo movimenti di conguaglio, rettifica patrimoniale ampiamente giustificati, o con valore 0

Non devono mai esserci movimenti con causale “Fattura” o “Pagamento fornitore” o Fondi

SITUAZIONE PATRIMONIALE			
Condominio Soquadrado - ORDINARIO 2023			
 Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile			
 Saldo rendiconto			
Saldi iniziali persone	<span style="background-color: #e0f2ff;">-26.401,81</span>	Versamenti	<span style="background-color: #e0f2ff;">48.024,05</span>
Spese condominiali	<span style="background-color: #e0f2ff;">41.629,33</span>	Fondi	<span style="background-color: #e0f2ff;">0,00</span>
Spese personali	<span style="background-color: #e0f2ff;">22.905,73</span>	Debito fornitori	<span style="background-color: #e0f2ff;">43.431,95</span>
Cassa al 31/12/23	<span style="background-color: #e0f2ff;">260,44</span>		
C/C al 31/12/23	<span style="background-color: #e0f2ff;">250,70</span>		
Movimenti Cassa dopo il 31/12/23	<span style="background-color: #e0f2ff;">0,00</span>		
Movimenti C/C dopo il 31/12/23	<span style="background-color: #e0f2ff;">0,00</span>		
<b>SALDO RENDICONTO € 7,99</b>			
<b>L'esercizio ha un passivo di € 7,99</b>			
Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo"			<span style="background-color: #e0f2ff;">16.538,14</span>



# Perché è un errore

Se una fattura viene inserita a rendiconto (quindi ripartita) ma viene poi fleggata come “Ignora residuo”, cosa succede?

**La spesa è stata ripartita:** ogni condomino ha ricevuto la propria quota, e il software ha creato un credito del condominio verso i condomini

Ma **non essendo stato creato un debito corrispondente** (perché “Ignora residuo” esclude dal residuo passivo), il risultato finale è che:

il condominio risulta avere un attivo contabile pari all'importo della fattura di cui si è deciso di ignorare la parte finanziaria.



# Attivi non giustificati: quando 'Ignora residuo' sbilancia la patrimoniale

Caso	Effetto	Corretto?
Fattura inserita e <b>NON</b> ignorata	Spesa + Debito → <b>ok</b>	
Fattura inserita ma <b>ignorata</b>	Spesa, <b>ma nessun debito</b> → <b>attivo fittizio</b>	

Quando una fattura è inserita nel rendiconto, quindi ripartita ai condomini, ma viene anche contrassegnata come "Ignora residuo", il risultato è:

Il condominio incassa le quote, ma non registra il corrispettivo debito verso il fornitore.

Questo genera un attivo patrimoniale apparente.

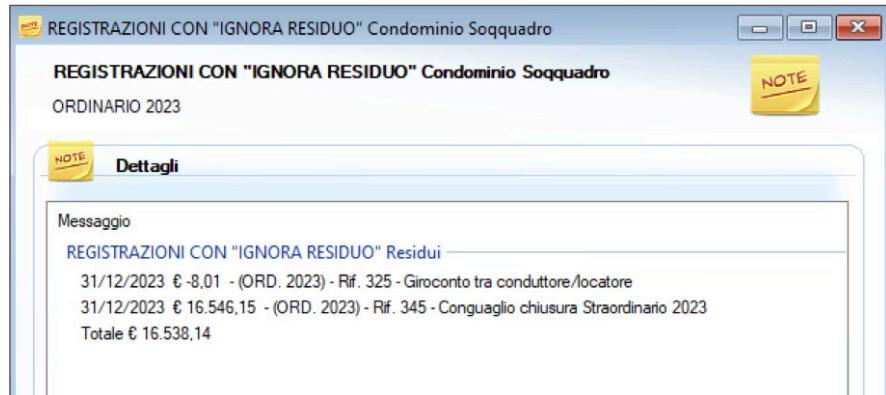


# Esempio pratico Condominio Soquadro

Caso pratico – “Ignora residuo” con valore  $\neq 0$

Nell'esempio reale del Condominio Soquadro, l'elenco dei movimenti con il flag “Ignora residuo” include:

- Movimento 325 – Giroconto tra conduttore/locatore  
Importo: -8,01 €
- Movimento 345 – Conguaglio chiusura Straordinario 2023  
Importo: 16.546,15 €
- Totale complessivo: 16.538,14 €



## Perché è un'anomalia

**Il movimento n. 325**, pur avendo una causale apparentemente neutra (“giroconto”), **non è stato registrato a saldo zero**.

Qualsiasi giroconto marcato come “Ignora residuo” deve avere saldo = 0, altrimenti altera in modo scorretto la patrimoniale e il rendiconto.

Unica eccezione, conguagli di esercizi come il movimento 345.

## Dove si manifesta il problema

La patrimoniale risulterà squadrata di € 8,01.

Il conto economico non potrà spiegare l'origine dello sbilancio.

Il movimento sarà invisibile nella gestione ordinaria, ma inciderà sul risultato finale.



# Nessun Fondo nei movimenti “Ignora residuo”

Una delle verifiche fondamentali sulla situazione patrimoniale è accertarsi che nessun movimento relativo a fondi compaia nell'elenco dei movimenti Registrazioni di questo esercizio indicate con «Ignora Residuo».

## Perché è un errore

Se un fondo è stato:  
correttamente istituito  
correttamente collegato a un movimento patrimoniale

allora **non ha motivo di comparire tra i movimenti “Ignora residuo”**, perché:

Qui Condominio lega automaticamente i movimenti al fondo registrato e li include nel patrimonio in modo strutturato.



# Verifica registrazione Fondo

Se un movimento di accantonamento compare nell’“Ignora residuo”, è perché:

Si è dimenticato di indicare il fondo cui legare il movimento

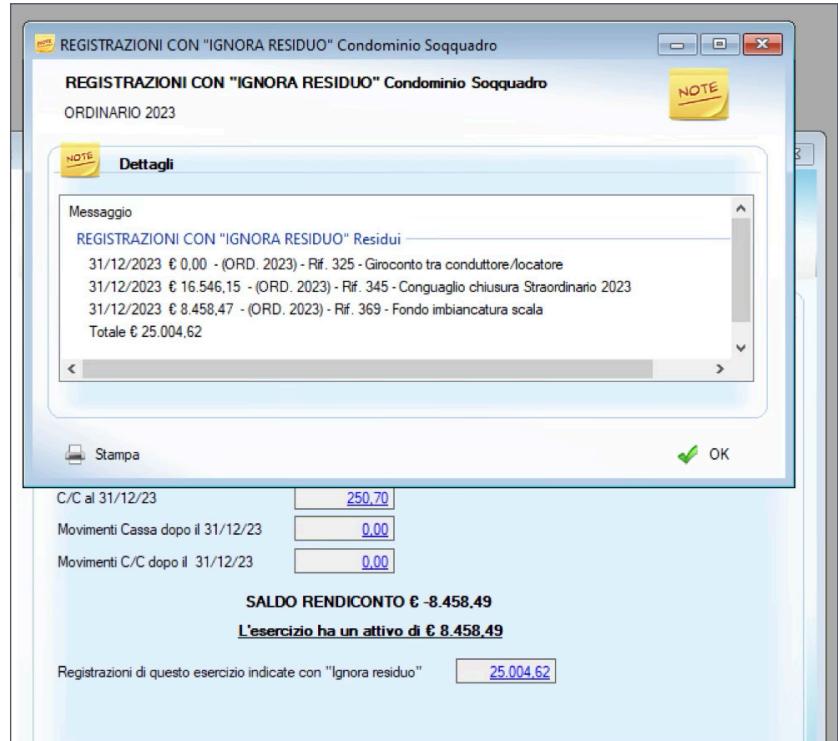
Di conseguenza:

- il movimento non genera una voce specifica nella patrimoniale
- non si crea il relativo passivo “fondo X”
- appare come movimento “neutro”, ma altera l’equilibrio patrimoniale



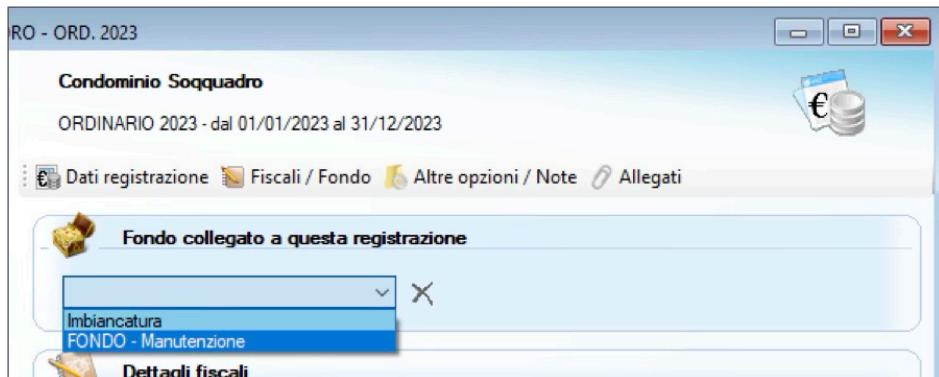
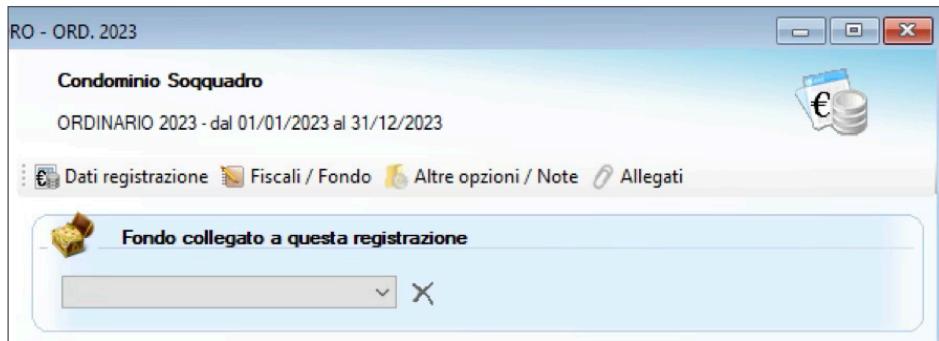
# Come verificare i movimenti

1. Apri l'elenco dei movimenti "Ignora residuo"
2. Cerca voci tipo:  
"Accantonamento TFR"  
"Fondo lavori"  
"Fondo morosità"
3. Apri il movimento:  
se non è associato a un fondo, è errato  
se il fondo esiste, ricollega il movimento correttamente



# Soluzione operativa

1. Apri il movimento incriminato
2. Premi su “Fiscali / Fondo”
3. Associa il movimento al fondo corretto nel menu a tendina (es. “Fondo Manutenzione”)
4. Salva e aggiorna la patrimoniale





Verifica corretta registrazione  
dei pagamenti  
Relativi a incassi

# Introduzione – Gli errori sugli incassi: quando (e perché) accadono

Nella gestione degli incassi, le anomalie più frequenti non derivano da errori del sistema, ma da **azioni manuali non assistite**.

In particolare, due casi possono generare **squadture patrimoniali o residui anomali**:

## 1. Movimenti fuori esercizio

La rata viene rendicontata in un esercizio e incassata in un altro

--> genera uno sbilancio temporaneo tra banca e credito verso condomini

## 2. Pagamenti parziali non riconciliati

L'importo incassato non corrisponde all'importo della rata assegnata

--> genera un disallineamento patrimoniale

Utilizzando correttamente i flussi, questi errori sono impossibili

I flussi guidati del software Qui Condominio:

- prevengono incassi in esercizi non allineati
- riconciliano automaticamente pagamenti e rate
- bloccano registrazioni incomplete o fuori esercizio

In altre parole:

Usando i flussi, tali errori non si possono commettere.

## Obiettivo delle prossime pagine:

Mostrare **come riconoscere e correggere** questi due errori quando si lavora su dati non originati dai flussi automatici.



# — Errore Comuni nell'Incasso delle Rate: Rendicontazione e Pagamenti su Esercizi Differenti

Un errore frequente durante l'incasso delle rate è la mancata corrispondenza tra l'esercizio in cui viene rendicontata una rata e quello in cui la stessa viene pagata.

Questa discrepanza genera una momentanea differenza contabile in patrimoniale.

Per prevenire o identificare questa anomalia, è possibile utilizzare la funzione "Movimenti fuori esercizio" disponibile nel software e ordinarli per tipo.

Questo strumento consente di:

Individuare eventuali rendicontazioni o pagamenti registrati in esercizi non corrispondenti.

Correggere i movimenti per rialinearli all'esercizio corretto, garantendo la coerenza della contabilità condominiale.

Prestare attenzione a questi dettagli è fondamentale per evitare incongruenze e assicurare una gestione contabile trasparente e accurata.

**MOVIMENTI FUORI ESERCIZIO**

Movimenti fuori esercizio - Condominio Parco della Vittoria

**1 movimenti (€ 500,00)**



Raggruppa per condominio  Raggruppa per esercizio di origine  Raggruppa per esercizio di movimento  Raggruppa per tipo

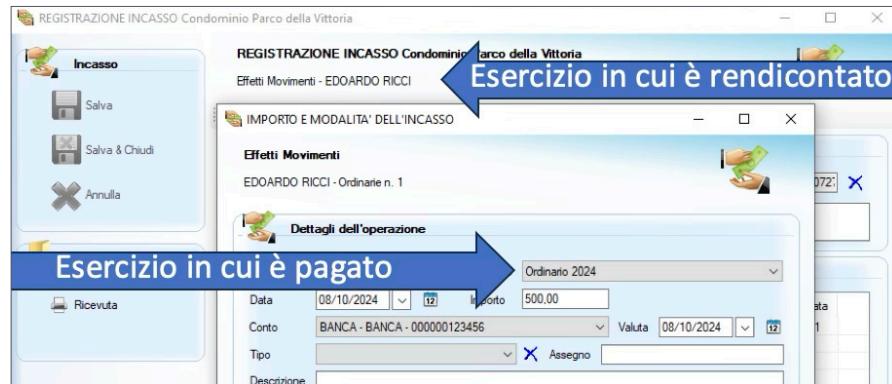


# Movimenti fuori esercizio

Sono considerati **movimenti fuori esercizio** tutti quei movimenti rendicontati in un esercizio e pagati in un altro.

Nel caso di pagamento di rate, questi movimenti causano una **squadra temporanea** nella situazione patrimoniale, poiché la rata viene contabilizzata senza incrementare simultaneamente il saldo della banca. È possibile visualizzarli nell'apposita maschera, con i movimenti raggruppati per tipo, e cliccare direttamente sul movimento per poterlo correggere.

La squadra viene riallineata nell'esercizio in cui si è legato il pagamento.



**MOVIMENTI FUORI ESERCIZIO**

Movimenti fuori esercizio - Condominio Parco della Vittoria



**1 movimenti (€ 500,00)**

Raggruppa per condominio  Raggruppa per esercizio di origine  Raggruppa per esercizio di movimento  Raggruppa per tipo

Condominio	Origine	Movimento	Data	Descrizione	Importo
INCASSI					
02	Patti Movimenti	24 Ord.	08/10/2024	Ordinaria n. 1	500,00

**Esercizio in cui  
è rendicontato**  **Esercizio in  
cui è pagato** 

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

Parco della Vittoria - Effetti Movimenti



 Saldo rendiconto  Conto economico  Patrimoniale  Quad. finanziaria  Quad. contabile

**Situazione patrimoniale**

Cassa	0,00	Fondi	0,00
Conti correnti / postali	0,00	Debito fornitori	0,00
Credito dai condòmini	0,00	Debito verso condòmini	500,00
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>€ 500,00</b>




# Errori Comuni nell'Incasso delle Rate: → Pagamenti Parziali e Disallineamento Bancario

Un errore frequente nella gestione dell'incasso delle rate è rappresentato dai pagamenti parziali di rate già completamente accreditate al condomino. Questa situazione può generare una discrepanza tra l'importo effettivamente accreditato al condomino e l'aumento simultaneo del saldo bancario.

Tale disallineamento compromette la precisione della contabilità condominiale.

Per prevenire o identificare questa anomalia, è possibile utilizzare la funzione “**Residui**”.

Questi strumenti consentono di:

- Individuare eventuali differenze tra la quota rendicontata al condomino e il relativo movimento bancario.
- Correggere i movimenti, attribuendo correttamente gli accrediti bancari con i relativi pagamenti parziali.

Prestare attenzione a queste operazioni è fondamentale per evitare errori nella gestione delle entrate condominiali e garantire un rendiconto accurato.



# Residui

Per visualizzare incassi con un residuo, ovvero versamenti rata con una quota diversa da quella effettivamente incassata, accedere alla sezione Residui e premere **Mostra versamenti, movimenti, ecc.**. Si consiglia di ordinarli per Tipo. La presenza di tali incassi è solitamente dovuta a un errore manuale di inserimento.

- Mostra solo i condomini attivi
- Mostra le spese a rendiconto
- Mostra le ritenute d'acconto
- Mostra versamenti, movimenti, ecc.
- Mostra solo "Ignora residuo"
- Solo "certificazione straordinaria"
- Escludi "certificazione straordinaria"

**RESIDUI**

Residui - Condominio Parco della Vittoria



**Totale da pagare: € 100,00 (selezionate 0 residui, € 0,00)**

Condominio  Fornitore  Esercizio  Tipo  Nessun gruppo  Mostra DURC  Mostra eccezioni  Mostra IBAN

Incasso	Descrizione	Nominativo	Cond./Ese.	N.rif.	ALL	Data doc.	Rif. doc.	Da pagare	Da conf.	Scadenza	C/C
<input type="checkbox"/> Ordinarie n. 1	EDOARDO RICCI	02-Effetti M...	1					100,00			



In questa situazione, verrà rilevata una **differenza in patrimoniale**, corrispondente alla discrepanza tra le due quote.

Premere sull'incasso per rettificare gli importi.

SITUAZIONE PATRIMONIALE  
Parco della Vittoria - Effetti Movimenti

Saldo rendiconto Conto economico Patrimoniale Quad. finanziaria Quad. contabile

**Saldo rendiconto**

Saldi iniziali persone	<u>0,00</u>	Versamenti	<u>500,00</u>
Spese condominiali	<u>0,00</u>	Fondi	<u>0,00</u>
Spese personali	<u>0,00</u>	Debito fornitori	<u>0,00</u>
Cassa al 31/12/24	<u>0,00</u>		
C/C al 31/12/24	<u>400,00</u>		
Movimenti Cassa dopo il 31/12/24	<u>0,00</u>		
Movimenti C/C dopo il 31/12/24	<u>0,00</u>		

**SALDO RENDICONTO € -100,00**  
**L'esercizio ha un passivo di € 100,00**





Verifica corretta registrazione  
Spese anticipate

# — Pagamento di spese non ancora rendicontate

Qualora si presenti la seguente situazione, ovvero che la parte finanziaria di una spesa sia precedente a quella relativa alla rendicontazione, verrà evidenziata una discrepanza relativa alla patrimoniale.

Nell'esempio una spesa, rendicontata 2022 ma pagata utilizzando l'esercizio nel 2021.

The screenshot shows the 'REGISTRAZIONE SPESA - 30 - Ordinario 2022' window. The main area displays a table for 'Pagamenti confermati di € 100,00'. One row in the table has the following values:

Data	Importo	Tipo	Descrizione	Conto	Esercizio
11/06/21	100,00			000000123456	ORD21

A blue arrow points from the bottom right towards the 'Esercizio' column of the table.

The screenshot shows the 'SITUAZIONE PATRIMONIALE' window for 'CONDOMINIO EMILIA - ORDINARIO 2021'. The 'Saldo rendiconto' section displays the following data:

Saldo iniziali persone	Versamenti
635,84	2.968,00
Spese condominiali	Fondi
0,00	0,00
Spese personali	Debito fornitori
0,00	0,00
Cassa al 31/12/21	
2.232,16	
C/C al 31/12/21	
0,00	
Movimenti Cassa dopo il 31/12/21	
0,00	
Movimenti C/C dopo il 31/12/21	
0,00	

Below the table, the text 'SALDO RENDICONTI € -100,00' and 'L'esercizio ha un passivo di € 100,00' are displayed.

# Come individuare l'errata spesa?

L'anomalia viene evidenziata in movimenti fuori esercizio.

**MOVIMENTI FUORI ESERCIZIO**

Movimenti fuori esercizio - nessun condominio selezionato

**1 movimenti (€ 100,00)**

Condominio	Origine	Movimento	Data	Descrizione	Importo
CONDOMINIO EMILIA	30	Ordinario 2022	ORD21	11/06/2021 fattura	100,00

Non è la data del movimento a legarlo all'esercizio, ma bensì l'esercizio a cui è attribuito tale movimento.

L'attribuzione del movimento, è definita durante la registrazione del pagamento.

**IMPORTO E MODALITA' DEL PAGAMENTO**

Ordinario 2022

fattura

**Dettagli dell'operazione**

N. ref.	1	Esercizio	ORDINARIO 2021
Data	11/06/2021	Importo	100,00
Conto	BANCA - BANCA - 000000123456	Valuta	11/06/2021
Tipo	Assegno		
Descrizione			

Questo movimento non ha valenza fiscale (applicable solo al pagamento di fatture / note credito)



# Verifica corretta registrazione Movimenti generici

# Movimenti generici

Per visualizzare i **movimenti generici**, ovvero quei movimenti che hanno la sola natura finanziaria accedere alla maschera dedicata tramite **Contabilità**.

Selezionare l'esercizio.

Verificare che la somma dei movimenti sia 0.

In caso contrario, procedere con la correzione del movimento errato.

Per definizione i movimenti generici squadrano la situazione patrimoniale.

Normalmente questi movimenti che godono della sola natura finanziaria, si riferiscono ai giroconti da cassa a banca.

Descrizione	Esercizio	Valuta	N. Rif.	Importo	Conto	Tipo
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	19/12/2023	9/1653	-85,00	CASSA - CASSA	MP01
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	19/12/2023	9/1653	85,00	DESI0 - 00000169000	MP01
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	24/10/2023	7/1556	-400,00	CASSA - CASSA	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	24/10/2023	7/1556	400,00	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	17/10/2023	8/1557	85,00	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	17/10/2023	8/1557	-85,00	CASSA - CASSA	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	05/07/2023	6/1381	245,00	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	05/07/2023	6/1381	-245,00	CASSA - CASSA	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	09/05/2023	3/1307	180,00	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	09/05/2023	3/1307	-180,00	CASSA - CASSA	
GIROCONTO PER ESTINZ C/C	ORD. 2023	17/04/2023	5/1321	-8,52	02008 - 000010525596	
GIROCONTO PER ESTINZ C/C	ORD. 2023	17/04/2023	5/1321	8,52	DESI0 - 00000169000	
GIROCONTO	ORD. 2023	11/04/2023	4/1320	-230,00	DESI0 - 00000169000	
GIROCONTO	ORD. 2023	11/04/2023	4/1320	230,00	02008 - 000010525596	
VERSAMENTO DI ASSEGNI SU PIAZZA	ORD. 2023	27/02/2023	2/572	450,88	CASSA - CASSA	
VERSAMENTO DI ASSEGNI SU PIAZZA	ORD. 2023	27/02/2023	2/572	-450,88	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	10/01/2023	1/553	500,00	DESI0 - 00000169000	
DA CASSA A BANCA	ORD. 2023	10/01/2023	1/553	-500,00	CASSA - CASSA	



# Verifica conti correnti attivi

# Verifica conti correnti o fondi attivi



Verificare che i conti correnti non attivi siano realmente pari a zero, relativamente all'esercizio che si sta verificando. Verificare nell'esercizio eventuali conti non più attivi.

Attivo	Predef.	F24	IBAN	Descrizione	
<input checked="" type="checkbox"/>				CAS - CASSA CONTANTI, CASSA CONTANTI	
<input checked="" type="checkbox"/>				FON - FONDO DI RISERVA, FONDO DI RISER...	
<input type="checkbox"/>			IT 00 X 99999 99999 000000123456	BANCA - BANCA, Conto corrente	

Buttons at the bottom: Predefinito, Predefinito per F24, Aggiorna



Per procedere alla verifica, dal registro contabilità, selezionare l'esercizio e verificare che il saldo di fine esercizio sia pari a zero. Qualora sia differente da zero, implica, o che il conto corrente non doveva essere disattivato, o il giroconto è stato eseguito in modo scorretto. Per poter procedere nella selezione del conto corrente disabilitare l'opzione solo conti attivi.

 **Opzioni di ricerca**

Codice condominio  Nome istituto / fondo  N. conto   
 Mostra solo i conti correnti condominiali  Escludi i conti collegati ai fondi  
 Solo conti attivi

**REGISTRO CONTABILITÀ**

Elenco operazioni - Condominio CONDOMINIO EMILIA

 **Inizio: € 2.332,16 - (ENTRATE € 0,00 - USCITE € 0,00 - SALDO PERIODO: € 0,00) - Fine: € 2.332,16**





# Riassunto operativo

<b>Operazione da verificare</b>		
Verificare lo Storico degli Esercizi	Verificare che la patrimoniale non sia già squadrata dagli anni precedenti	
Verificare omissioni	Verificare di non aver pagato qualche fattura con il fondo	o
	Verificare dimenticanza di movimenti contabili rilevanti (esempio accantonamento/disaccantonamento di quote in un fondo pensionistico per il portiere o accredito di cedole di titoli)	o
	Verificare dimenticanza di importare il saldo di un esercizio straordinario	o
	Verificare esercizio straordinario coerenza di creazione	o
Verifica dei Conguagli	Verificare il conguaglio esercizio finale ordinario coincida con conguaglio inizio	o
	Verificare conguagli esercizi straordinari coincidano con conguaglio inserito a rendiconto	o
Verifica Movimenti Ignora residuo	Verificare assenza movimenti ignora residuo su spese la cui somma sia diversa da 0	o
	Verificare assenza movimenti di fondo, cui manca l'associazione al fondo	o
Verifica Incassi	Rendicontazione e Pagamenti su Esercizi Differenti	o
	Pagamenti Parziali e Disallineamento Bancario	o
Verifica movimenti fuori esercizio	Sono considerati <b>movimenti fuori esercizio</b> tutti quei movimenti rendicontati in un esercizio e pagati in un altro.	o





Operazione da verificare		
Verifica spese anticipate	Parte finanziaria di una spesa sia precedente a quella relativa alla rendicontazione	<input type="radio"/>
Verifica Movimenti generici	Verifica che la somma dei movimenti generici sia pari a 0	<input type="radio"/>
Verifica conti correnti o fondi attivi	Verificare che i conti correnti non attivi siano realmente pari a zero, relativamente all'esercizio che si sta verificando.	<input type="radio"/>





# Squadrate persistenti: uso avanzato della maschera della situazione patrimoniale per l'individuazione degli errori



# Analisi nel tempo: lettura retrospettiva della patrimoniale

Tra le funzionalità avanzate della maschera “Situazione Patrimoniale” vi è la possibilità di analizzarne l’andamento **in un momento preciso del passato**.

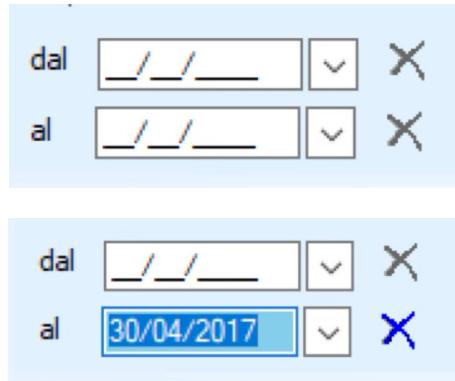
Per farlo, è sufficiente **inserire una data nel solo campo “al”** (senza valorizzare il campo “dal”), così da ottenere una fotografia fedele della situazione patrimoniale a quella data.

Questa funzione consente all’amministratore di:

- Verificare **quando e come si è generato un disavanzo o un’eccedenza**
- Ricostruire la **dinamica dei crediti e debiti**
- Comprendere l’origine di **eventuali squadrature patrimoniali**

## Nota operativa:

Questa modalità è utile per **interventi correttivi mirati** o per documentare la **genesi di errori** patrimoniali in esercizi precedenti, facilitando le rettifiche o la redazione della nota integrativa.



The screenshot shows a user interface for date selection. It consists of two rows of date inputs. The top row has 'dal' followed by a date input field and a 'X' button. The bottom row has 'al' followed by a date input field and a 'X' button. In the bottom row, the date input field contains '30/04/2017' and is highlighted with a blue box, while the other fields are empty.



# Esempio di una situazione iniziale

PATRIMONIALE - ITA - ORD 17/18

**Ricerca**

Condominio: ITA  
Esercizio: ORD 17/18  
 Solo esercizi aperti  
Includi anche questi esercizi:  
 Nessun esercizio da includere  
dal: / / al: 30/04/2017

**Strumenti**

Nei dettagli mostra solo i totali  
 Dettagli saldo prec. e conguaglio

**Stampa**

SITUAZIONE PATRIMONIALE  
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018

Saldo rendiconto Conto economico Patrimoniale Quad. finanziaria Quad. contabile

**Saldo rendiconto**

Saldi iniziali persone	374,47	Versamenti	0,00
Spese condominali	0,00	Fondi	1.500,00
Spese personali	0,00	Debito fornitori	857,16
Cassa al 30/04/17	26,52		
C/C al 30/04/17	1.956,17		
Movimenti Cassa dopo il 30/04/17	0,00		
Movimenti C/C dopo il 30/04/17	0,00		

**SALDO RENDICONTO € 0,00**  
L'esercizio è in pareggio

Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo":



# Esempio di movimento che genera squadratura: movimento generico

## Caso di squadratura da € 2,73 il 06/06/2017

In alcuni casi, la maschera Saldo rendiconto evidenzia una squadratura di pochi euro che può disorientare l'amministratore. Nel caso rappresentato, viene riportato un **saldo rendiconto positivo di € 2,73**, accompagnato dalla dicitura:

“L'esercizio ha un attivo di € 2,73 “

La ricerca della causa è facilitata dall'analisi puntuale della stessa schermata: nella parte inferiore compare infatti, in corrispondenza della riga:

Registrazioni di questo esercizio indicate con ‘Ignora residuo’  
...proprio lo stesso importo: **€ 2,73**.

Premere su quel valore per indagarne la natura e correggerla.



**PATRIMONIALE - ITA - ORD 17/18**

**Ricerca**

Condominio  X

Esercizio  X

Solo esercizi aperti

Includi anche questi esercizi:  
X Nessun esercizio da includere

dal // X

al  X

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
ITALIA - ORDINARIO 2017/2018

Saldo rendiconto Conto economico Patrimoniale Quad. finanziaria Quad. contabile

**Saldo rendiconto**

Saldi iniziali persone	<b>374.47</b>	Versamenti	<b>490.00</b>
Spese condominiali	<b>1.618.39</b>	Fondi	<b>2.000.00</b>
Spese personali	<b>0.00</b>	Debito fornitori	<b>906.52</b>
Cassa al 06/06/17	<b>26.52</b>		
C/C al 06/06/17	<b>1.379.87</b>		
Movimenti Cassa dopo il 06/06/17	<b>0.00</b>		
Movimenti C/C dopo il 06/06/17	<b>0.00</b>		

**SALDO RENDICONTO € 2.73**  
**L'esercizio ha un attivo di € 2.73**

Registrazioni di questo esercizio indicate con "Ignora residuo" 2.73



# — Esempio di movimento che genera squadratura: ➔ pagamento errato

## Esempio: squadratura di € 60,00 il 23/07/2017

Nel caso illustrato, la maschera Saldo Rendiconto evidenzia un **passivo di € 60,00 al 23/07/2017**.

La riga relativa alle “Registrazioni con ‘Ignora residuo’” è pari a zero, per cui **la squadratura non è giustificata da esclusioni volontarie**.

Questo tipo di anomalia suggerisce che **in quella data sia stato registrato un movimento contabile rilevante** che ha modificato l'equilibrio economico dell'esercizio.

## Cosa fare operativamente

Per individuare la causa, è necessario:

Aprire il **Registro di Contabilità**.

Impostare come **data filtro il 23/07/2017**.

Esaminare attentamente i **movimenti di pagamento** o le eventuali scritture manuali presenti quel giorno.

The screenshot shows the 'Situazione Patrimoniale' (Financial Position) window for the year 2017/2018. On the left, a search dialog is open for 'ORD 17/18'. The main area displays a balance sheet with assets on the left and liabilities on the right. A table titled 'Saldo rendiconto' provides detailed financial data. The table shows initial amounts, expenses, and various movements. At the bottom, it states 'SALDO RENDICONTO € -60,00' and 'L'esercizio ha un passivo di € 60,00'.

	Saldo iniziali persone	Versamenti
Spese condominiali	374,47	1.610,93
Spese personali	2.633,71	2.000,00
Cassa al 23/07/17	0,00	952,87
C/C al 23/07/17	31,02	
Movimenti Cassa dopo il 23/07/17	1.464,60	
Movimenti C/C dopo il 23/07/17	0,00	
SALDO RENDICONTO € -60,00		
L'esercizio ha un passivo di € 60,00		

The screenshot shows the '2 Conti' (2 Accounts) screen. It lists transactions for 'CAS CASSA - CONTANTI' on 22/07/2017. The transactions are: 'MPB Roma - Agenzia 1 -' dated 22/07/2017 ITA and '23/07/2017 ITA' dated 23/07/2017 ITA. The search filters are set to 'Dal 23/07/2017 al 23/07/2017' and 'Mostra entrate Mostra uscite' is checked.



**Inizio: € 1.555,62 - (ENTRATE € 0,00 - USCITE € 60,00 - SALDO PERIODO: € -60,00) - Fine: € 1.495,62**

Raggruppa per  Condominio  Conto  Nessun gruppo  Includi dati fattura  Inverti descrizione / nominativo  Mostra tipo operazione

Data valuta	Condominio	Esercizio	N.Rif.	Descrizione	ALL	Entrate	Uscite	Saldo
<b>CAS CASSA - CONTANTI - ITALIA</b>								
22/07/2017	ITA		0	Saldo iniziale				31,02
<b>MPB Roma - Agenzia 1 - IT 00 X 99999 99999 000000123456 - ITALIA</b>								
22/07/2017	ITA		0	Saldo iniziale				1.524,60
23/07/2017	ITA	ORD 17/18	65	Lavori idraulici		60,00	1.464,60	
					€ 0,00	€ 60,00		

## Caso pratico: squadratura da € 60,00 – verifica nel registro contabile

Dopo aver rilevato nella maschera Saldo Rendiconto una **squadratura di € 60,00 al 23/07/2017**, applichiamo il metodo suggerito:

Aprire il **registro di contabilità** con filtro sulla stessa data.

Identificare il movimento corrispondente:

**Registrazione del pagamento n. 65** con causale “**Lavori idraulici**” per un importo di **€ 60,00**.

Cliccando sul movimento, è possibile:

Verificare la **data competenza** e la **data valuta** coincidano con quanto atteso.



# Squadratura dovuta a disallineamento tra data pagamento e data rendiconto

Dall'analisi condotta, risulta evidente che il disallineamento è causato da una **mancata coerenza tra la data del pagamento e la data di competenza della spesa.**

The screenshot shows a software interface for managing financial transactions. At the top, it displays "ITALIA" and the period "ORDINARIO 2017/2018 - dal 01/05/2017 al 30/04/2018". Below this is a toolbar with icons for registration data, fiscal reports, other options, and attachments. The main area is titled "Dettagli della spesa" (Expense Detail) and shows a record with N. rff. 65, Date 21/06/2018, Description "Lavori idraulici", and checkboxes for ignoring in solicitations and residuals. Below this is a section titled "Pagamenti confermati di € 60,00" (Confirmed payments of € 60,00) which lists a single payment from 23/07/17 for 60,00. At the bottom are buttons for New, Modify, Delete, and Label.

Il movimento rilevante è il pagamento n. **65** da **€ 60,00**, registrato in data **23/07/2017**, quindi incluso nella patrimoniale filtrata con data “al 23/07/2017”.

Tuttavia, come si può osservare nella schermata del dettaglio spesa:

La **spesa a rendiconto** a cui il pagamento è associato è datata **21/06/2018**, quindi **fuori dal periodo di analisi** impostato nella maschera patrimoniale.

Il pagamento viene conteggiato nella patrimoniale (perché è stato eseguito prima del 23/07/2017)

La **spesa non viene conteggiata**, perché la data è successiva alla data di analisi impostata.

Il risultato è una **squadratura passiva di € 60,00**, pari esattamente al pagamento isolato.

Per risolvere è sufficiente modificare la data dei dettagli di spesa a una data uguale o inferiore al pagamento.



# Indagare con metodo per leggere correttamente la patrimoniale

Utilizzando il metodo descritto in questo capitolo, l'amministratore è in grado di:

**Isolare temporalmente le squadture:** grazie al campo “al” è possibile visualizzare la situazione patrimoniale **in un giorno preciso**, ottenendo una fotografia fedele della composizione attiva e passiva in quel momento.

Indagare in profondità ogni oscillazione: attraverso l'incrocio con il **registro di contabilità**, è possibile verificare con esattezza quali movimenti abbiano inciso sulla patrimoniale e ricostruire l'origine di ogni anomalia. Comprendere i disallineamenti apparenti: è frequente che squadture momentanee siano dovute a differenze tra data di pagamento e data della spesa, come nel caso di spese registrate dopo la data filtro o escluse dal rendiconto.

## Strumento di lavoro, non solo di verifica

La maschera Situazione Patrimoniale non è soltanto un cruscotto di riepilogo, ma un vero e proprio strumento operativo:

aiuta nella **stesura della nota integrativa**,  
supporta la **verifica finale prima dell'assemblea**,  
permette una lettura **puntuale e trasparente dell'intero esercizio**.

## Controllare la patrimoniale significa governare l'equilibrio contabile del condominio.

Dove la patrimoniale è trasparente, il rendiconto regge. Il resto sono dettagli.



# — Esempio di movimento che genera squadratura: ➔ spese rendicontate in modo errato

## Esempio: squadratura di € 118,00 il 01/06/2021

Nel caso illustrato, la maschera Saldo Rendiconto evidenzia un **attivo di € 118,00 al 01/06/2021**.

La riga relativa alle “Registrazioni con ‘Ignora residuo’” è pari a zero, per cui **la squadratura non è giustificata da esclusioni volontarie**.

Nel registro contabile non abbiamo trovato discrepanze.

Questo tipo di anomalia suggerisce che **in quella data sia stato rendicontato un movimento in modo errato, all'interno del rendiconto**.



## Cosa fare operativamente

Per individuare la causa, è necessario:

Aprire il Rendiconto.

Impostare come **data filtro** il  
**01/06/2021**.

Esaminare attentamente **le registrazioni**.

Normalmente sono imputate a  
rendicontazioni di ignora residuo o a  
errori di riparto dovuti alle tabelle.

N. fatt.	<input type="text"/>	X
Numero rif.	<input type="text"/>	X
Spese dal	<input type="text" value="01/06/2021"/>	X
al	<input type="text" value="01/06/2021"/>	X



## Caso pratico: squadratura da € 118,00 – verifica nel rendiconto

**RENDICONTO - CONDOMINIO EMILIA**

ORDINARIO 2021 - dal 01/01/2021 al 31/12/2021

**2 spese: € 122,00 (Condominiali 122,00 Personali 0,00)**

Raggruppa per  Capitolo  Spesa  CLPC  Nessun gruppo  Spese condominiali  Spese personali

Descrizione	Documento	N. Rif.	ALL	Data	Importo
<b>SCALA</b>					
<b>3 - Pulizia</b>					
Pulizie mese di competenza indicato in fattura	FT n.49 - 01/06/21 - Mastro Lindo ...	2	X	01/06/2021	118,00
Ritenuta d'acconto su Fattura n.49 del 01/06/2021 - M...		3		01/06/2021	4,00
Totale 3 - Pulizia					€ 122,00



Dopo aver rilevato nella maschera Saldo Rendiconto una **squadatura di € 118,00 al 01/06/2021**, applichiamo il metodo suggerito:

Aprire il **rendiconto** con filtro sulla stessa data.

Identificare il movimento corrispondente:

### **Registrazione n. 2.**

Cliccando sul movimento, si potrà verificare che è stato impostato l'ignora residuo, procedere con la correzione.

The screenshot shows a software window titled "Dati registrazione" (Registration Data) with several tabs: "Fiscali / Fondo" (Fiscal / Fund), "Altre opzioni / Note" (Other options / Notes), and "Allegati (\*)" (Attachments). Below the tabs, there is a section titled "Dettagli della spesa" (Expense details) with the following fields:

- "N. rif." (Ref. No.) with value "2".
- "Data" (Date) set to "01/06/2021".
- Two checkboxes: "Ignora nei solleciti" (Ignore in requests) and "Ignora il residuo" (Ignore the residual amount), both of which are checked.
- "Descrizione" (Description) field containing the text "Pulizie mese di competenza indicato in fattura" (Cleanings for the month indicated in the invoice).

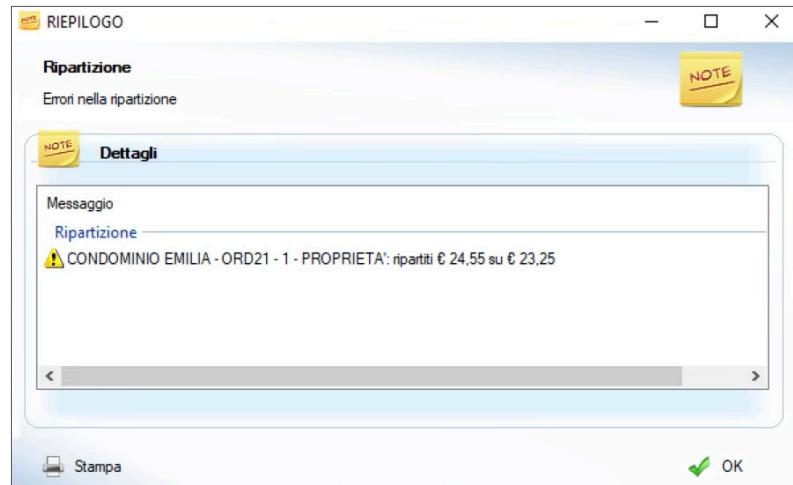


# Approfondimento: errori di ripartizione.

La discrepanza potrebbe essere dovuta anche a errori di ripartizione. In questo caso particolare si avrebbe avuto un ulteriore avviso, sulla correttezza della ripartizione.

L'avviso ci mette a conoscenza del fatto che la ripartizione è differente da quanto normalmente ci si può aspettare.

Viene anche indicato il capitolo che genera l'errore per agevolare la correzione.



## Casi comuni di errore di ripartizione rendiconto: Incongruenza periodi tra tabelle e sottocapitoli di spesa

Questo è il caso in cui il sottocapitolo ha una durata superiore alla tabella con cui dividere le spese.

Dettaglio millesimi				
Edif. / Scala	Int	Unità immobiliare	Dal	Al
Ed.A...	10	PIERGI...	01/01/2021	31/12/2021
Ed.A...	11	DAVIDE ...	01/01/2021	31/12/2021
Ed.A...	2	BIGNAM...	01/01/2021	31/12/2021

 **Periodo di validità**

Usa il periodo di validità del capitolo    Valido dal   Al



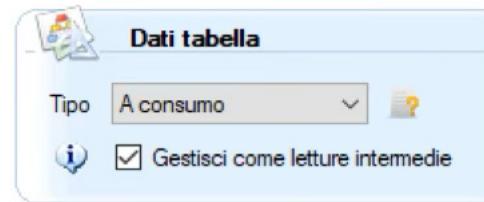
## Casi comuni di errore di ripartizione rendiconto: Incongruenza periodi tra esercizio e sottocapitoli di spesa

Questo è il caso in cui l'esercizio non esiste, nel periodo di validità del sottocapitolo.



## Casi comuni di errore di ripartizione rendiconto: Tabella millesimale a consumo con letture intermedie.

In caso di tabelle millesimali a consumo, in cui viene richiesto di gestire le letture intermedie, qualora, contemporaneamente siano presenti più persone nel periodo di validità dei millesimi, la quota viene attribuita ad entrambi i soggetti presenti.



GIANNI MASSARO	7	PR	01/01/2021	31/12/2021	
AGESP SPA	8	PR	02/06/2021	31/12/2021	
# GIANFRANCO BATTINI	8	PR	01/01/2021	01/06/2021	
PAOLO TRACINO	9	PR	01/01/2021	31/12/2021	

7	GIANNI MASSARO	01/01/2021	31/12/2021	56,0000
8	AGESP SPA	01/01/2021	31/12/2021	60,0000
9	PAOLO TRACINO	01/01/2021	31/12/2021	84,0000

Nell'esempio abbiamo il subentro in data 01/06/2021 tra il soggetto Battini e AGESP. Nella tabella millesimale, questo subentro non è presente, per cui viene attribuita la spesa ad entrambi i soggetti.



# BIOGRAFIA AUTORE

Classe 1980, diplomato al liceo classico, si laurea in ingegneria al Politecnico di Milano. Da sempre nel mondo dell'amministrazione condominiale in quanto attività di famiglia, supera l'esame di ammissione all'associazione ANACI nel 2005. Grazie all'esperienza maturata nei settori qualità in ambito biomedicale e alimentare, in cui forma il proprio know-how per la gestione dei settori qualità, sicurezza e ottimizzazione processi, alimentato inoltre dalla collaborazione con enti di formazione. Ritorna nel mondo dell'amministrazione condominiale nel 2010 collaborando con società informatiche e di servizi, e in seguito come supporto nella riorganizzazione di studi. Al suo attivo diverse partecipazioni con le principali associazioni di categoria in qualità di docente nei corsi di formazione, con articoli su riviste di settore, interviste radiofoniche o ospitate in TV. La prima pubblicazione in una rivista risale al gennaio del 2006 con la rivista dell'albo “è Biomedicale”.



# Qui Condominio: Guida pratica all'uso del software

## La sua filosofia

Questo volume rappresenta il punto di partenza per entrare nell'ecosistema Qui Condominio, una piattaforma gestionale pensata per rivoluzionare il lavoro degli amministratori di condominio. Non si tratta solo di software, ma di un sistema integrato fatto di strumenti, logiche, automazioni, contenuti formativi e metodi concreti.

Frutto di oltre 25 anni di esperienza nel settore, Qui Condominio nasce per rispondere a un bisogno reale: aiutare chi amministra a trovare soluzioni immediate, senza perdere tempo. Questo manuale non offre teoria, ma un metodo chiaro e operativo per iniziare a usare il cuore del sistema.

Una guida pratica, pensata per liberare lavoro, non per aggiungerne. Il primo passo verso una gestione più consapevole, efficiente e professionale.

The image shows the front cover of a booklet. At the top right is the logo 'QUI CONDOMINIO' with a stylized building icon. Below it is the title 'GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE' in bold capital letters. Underneath the title is the subtitle 'La sua filosofia'. A blue horizontal bar contains three white dots. To the right of the bar is a small text box containing the following text: 'Il gestionale pensato per lo studio moderno: personalizzabile, smart e pronto a rivoluzionare la tua gestione quotidiana.'



## La Configurazione

Questo volume guida l'utente attraverso le fasi di download, installazione e configurazione di Qui Condominio, il software gestionale pensato per rispondere alle esigenze degli amministratori di condominio moderni.

Conforme alle normative UNI 10801/24 e alle linee guida europee in materia di protezione dei dati, Qui Condominio garantisce una gestione digitale fluida, sicura e pienamente responsabile.

Sviluppato secondo i principi del CMMI, si adatta sia a chi cerca semplicità contabile sia a chi desidera un sistema gestionale integrato. Il manuale è adatto a tutti i livelli di esperienza e fornisce indicazioni pratiche per configurare correttamente il software ed evitare inefficienze operative.

Un supporto concreto per scoprire tutto il potenziale di una piattaforma versatile e performante.



## La gestione dell'acqua

La gestione delle spese idriche condominiali richiede precisione, trasparenza e strumenti adeguati. Questo manuale offre agli amministratori una guida pratica e completa all'utilizzo di Qui Condominio per la ripartizione e contabilizzazione dell'acqua.

Attraverso esempi concreti e istruzioni operative, il testo accompagna passo dopo passo nella creazione delle tabelle millesimali, nella gestione dei contatori, nelle letture e nei criteri di riparto, anche nei casi più complessi.

Qui Condominio si rivela un alleato strategico per ridurre errori, ottimizzare i tempi e prevenire conflitti tra condòmini. Qualunque sia il criterio adottato – consumi, numero di persone o accordi specifici – questo volume fornisce le soluzioni per rendere la gestione dell'acqua un processo chiaro, efficiente e impeccabile.

The image shows the cover of a practical guide titled "GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE la gestione dell'acqua". The cover features the Qui Condominio logo at the top right, which includes a stylized building icon and the text "QUI CONDOMINIO". Below the title, there is a blue rectangular callout box containing three white dots followed by the text "Aspetti legati alla ripartizione e alla contabilizzazione delle spese idriche". The background of the cover is light gray with a subtle grid pattern.



## Il preventivo

Questa guida pratica è pensata per supportare gli amministratori condominiali nell'utilizzo quotidiano del software gestionale Qui Condominio. Un manuale completo che semplifica attività complesse come la contabilità, la gestione delle spese, dei fondi, delle unità immobiliari e dei piani di riparto.

Attraverso spiegazioni dettagliate, esempi concreti e illustrazioni, il volume accompagna passo dopo passo, dall'inserimento dei dati anagrafici alla stampa di prospetti e rate.

Adatto sia a chi si approccia per la prima volta al software, sia a utenti esperti in cerca di ottimizzazione, questo strumento offre soluzioni per rendere più efficiente, precisa e veloce la gestione condominiale.

The image shows the front cover of a manual titled 'GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE QUI CONDOMINIO'. At the top left is the 'Qui Condominio' logo, which includes a stylized building icon and the text 'Qui Condominio'. Below the title, the section 'Il Preventivo' is highlighted in blue. A small blue box at the bottom contains three white dots followed by the text: 'Uso del software contabile', 'Primi passi per predisporre', 'un preventivo e piano rate', and 'da distribuire ai condomini'.



## Il rendiconto

Questa guida pratica accompagna gli amministratori condominiali nell'utilizzo delle funzionalità di Qui Condominio legate alla redazione del Rendiconto. Il manuale fornisce strumenti concreti per gestire in modo efficiente incassi, spese, movimentazioni e persino casi complessi come la vendita all'asta di un immobile.

Grazie a esempi pratici e illustrazioni, ogni sezione aiuta a comprendere e applicare facilmente le funzioni del software. Pensato sia per chi è alle prime armi, sia per utenti esperti, il volume consente di ottimizzare le attività quotidiane, riducendo tempi ed errori.

Un supporto operativo per migliorare la precisione e la trasparenza nella gestione condominiale.



QUI CONDOMINIO

**GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE**  
**il Rendiconto**

■ ■ ■  
Come inserire i  
movimenti contabili che  
compongono il rendiconto



## Privacy & Anagrafe Plus

In un contesto normativo sempre più complesso, la gestione del GDPR in ambito condominiale richiede strumenti affidabili ed efficienti. Questo manuale presenta la Suite Privacy & Anagrafe PLUS di Caronte, integrata in Qui Condominio, pensata per semplificare la gestione della privacy e di attività connesse come DURC, fatture elettroniche e verifica dei dati catastali.

La guida fornisce istruzioni dettagliate per automatizzare gli adempimenti, ridurre il margine d'errore e velocizzare i flussi di lavoro. Dalla gestione delle informative alla verifica dei versamenti F24, ogni funzione è spiegata con chiarezza operativa.

Uno strumento indispensabile per garantire conformità normativa, ottimizzare i processi e risparmiare tempo nella gestione quotidiana.

The image shows the front cover of a manual titled 'GUIDA PRATICA ALL'USO DEL SOFTWARE Privacy & Anagrafe Plus'. The cover features the 'Qui Condominio' logo at the top, which includes a stylized building icon and the text 'Qui CONDOMINIO'. Below the title, there is a blue rectangular box containing three white dots and the text: 'Uso del software contabile', 'Primi passi per predisporre', 'un preventivo e piano rate', and 'da distribuire ai condomini'.





[www.quicondominio.it](http://www.quicondominio.it)