



Che cosa è il conguaglio? Perché devo pagare il conguaglio delle spese condominiali?

Il conguaglio è la differenza tra quanto si è speso per il vostro immobile nel corso dell'anno e quanto si è pagato per lo stesso anno.

E' spesso di difficile comprensione per il condomino che cosa determina nascita di un conguaglio, spesso il condomino ha pagato tutte le rate emesse, quindi la domanda spontanea per molti è: se ho pagato tutte le rate che mi sono state richieste perché ho un conguaglio da pagare?

Nell'ambito di un contesto in cui si parla di revisione della contabilità condominiale occorre fare un' analisi più attenta al fine di chiarire e spiegare la presenza di una differenza a debito tra le rate pagate e quello effettivamente speso. In particolare è necessario capire l'origine questa differenza che può derivare dal verificarsi di diverse situazioni, andiamo ad illustrarle:

1. Può dipendere da una errata previsione della spesa necessaria al condominio all'inizio della gestione

E' opportuno valutare se la previsione di spesa elaborata all'inizio della gestione è in linea con i consumi e i costi di gestione normalmente sostenuti dal condominio.

Sovente, il preventivo di spesa viene elaborato tendendo a sottovalutare e sottostimare costi di cui si conosce la reale entità.

Questo consente ai condomini di pagare quote condominiali contenute per poi trovarsi però a sostenere alla fine dell'anno un costo proprio per colmare la differenza tra quanto previsto e quanto realmente speso.

Questa è una cattiva abitudine che determina alla fine dell'anno l'insorgere di conguagli in capo al condomino, anche in capo a quel condomino che ha pagato tutte le rate previste.



È più corretto, per il sottoscritto, programmare sulla base delle reali spese dovute dal condominio Per consentire ai condomini di distribuire uniformemente nel corso dell'anno il fabbisogno del proprio appartamento.

Questo errore ha anche un altro risvolto potenzialmente pericoloso.

Sottostimare il preventivo di spesa annuale non consente all'amministratore di pagare puntualmente i fornitori, è infatti assai probabile che ad un preventivo troppo basso si aggiunga una percentuale, anche minima, di morosità dei condomini.

Questa situazione determina quindi una deficienza di cassa che espone il condominio a ritardi e messe in mora da parte dei fornitori, che possono sfociare anche nel ricorso al Giudice per il recupero del credito con conseguente aumento dei costi per i condomini per il pagamento delle spese legali

2. La seconda tipologia di situazione che giustifica la presenza di un conguaglio è a causa dell'insorgere di spese per manutenzioni ordinarie impreviste oppure per l'aumento dei consumi di acqua e gas.

Nel corso dell'anno possono essere necessari interventi manutentivi non prevedibili all'inizio dell'anno.

L'amministratore saprà motivare e giustificare la richiesta di pagamento di un conguaglio entrando nel merito di ogni spesa, nel caso di consumi superiori al previsto di acqua o gas per il riscaldamento è probabile che il conguaglio sia solo per quei condomini che nel corso dell'anno hanno consumato più acqua o consumato più gas per il riscaldamento.

Queste ultime variabili non sono infatti controllabili dall'amministratore ma ricadono nella gestione individuale dei consumi

3. La terza tipologia di eventi che determina la formazione di un conguaglio è a causa di spese straordinarie.

Soprattutto in fabbricati non di recente costruzione è sovente la necessità di interventi di manutenzione di carattere straordinario.

Questo obbliga il condominio a sostenere dei costi che vengono poi addebitati al singolo condomino proporzionalmente al valore millesimale della propria abitazione.



Non essendo prevedibile all'inizio dell'anno la necessità della manutenzione straordinaria il condomino non può aver pagato il suddetto intervento pagando le rate condominiali ordinarie, quindi alla fine dell'anno avrà da pagare un conguaglio a causa dell'insorgenza della spesa di cui sopra.

In questo caso a mio giudizio è meglio chiedere al condomino il pagamento della spesa imprevista attraverso l'emissione di una rata straordinaria specifica per quell'intervento.

Si avranno una serie di conseguenze positive, il condomino paga una somma che non è genericamente indicata come "conguaglio" ma che ha una causale chiara e definita, l'amministratore incassa la somma necessaria per pagare la manutenzione straordinaria senza dover attingere alla provvista destinata a spese ordinarie, il condominio non contrae debiti verso i fornitori con le conseguenze potenziali esposte al precedente punto A.

Concludo questo articolo con una considerazione.

L'amministratore è tenuto a gestire il condominio con la diligenza del buon padre di famiglia. In tutte le famiglie si gestisce il budget mensile partendo dalle spese certe, fisse, conosciute.

Il conguaglio esce da questa logica perché nella sua natura è insita l'imprevedibilità, non se ne conosce la misura, non se ne conosce esattamente la scadenza.

Normalmente viene richiesto nei primi mesi dell'anno, l'amministratore ha tempo 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per rendere conto della propria gestione, quindi in un arco temporale di 6 mesi potreste vedervi richiedere una somma non prevista.

Allora non è forse meglio all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione annuale chiedere al vostro amministratore di adottare prudenzialmente una ipotesi di spesa più alta?

Avrete sì delle rate condominiali più alte, ma saranno certe, sempre quelle per tutto l'anno, la somma aggiunta per prudenza sarà spalmata per tutto l'anno e se non succede nulla avrete la felice sorpresa di avere un conguaglio a credito e quindi una parte del preventivo dell'anno successivo già pagato.

Alessandro Bertoldi, Revisore Condominiale