

**Corso Anaci
2007/2008**

Titolo : Analisi del piano di riparto della spese condominiali

Relatore: Nicola Costantini

Analisi del piano di riparto della spese condominiali

Premessa

Questo mio scritto vuole essere un tentativo di applicazione ai piano di riparto della spese condominiali dei criteri comunemente applicati in economia aziendale alle analisi di bilancio delle imprese industriali.

Indici e relazioni che comunemente si applicano ai bilanci delle imprese non sono riportabili tout court ai bilanci del condominio o con maggior precisione ai piani di riparto delle spese.

La “forma mentis” che sovrintende le classiche analisi di bilancio, secondo strutture consolidate, può essere una guida virtuale a tale approccio.

Da ricerche su internet con i comuni motori di ricerca, non è emerso un gran che, anzi sembra che una metodologia di analisi non sia mai stata né codificata né presa in considerazione in modo approfondito.

L’analisi del piano di riparto della spese condominiali si presenta come terreno di studio e sperimentazione per la ricerca di una metodologia di gestione e controllo delle spese.

La presentazione del bilancio all'assemblea dei condomini

La presentazione del bilancio all'assemblea dei condomini, oltre che atto dovuto da parte dell'amministratore, è sempre un momento critico che può esporre l'amministratore a critiche di ogni genere più o meno legittime da parte dei condomini.

Le critiche sono solitamente relative a micro eventi di gestione, a spese sostenute o da sostenere che in percentuale incidono in misura irrilevante sul complesso delle spese di gestione, ma che di fatto rischiano di "infastidire" lo svolgimento dell'assemblea".

Un approccio secondo una metodologia di "analisi di bilancio" è strumento di trasparenza di gestione delle spese sostenute, delle spese da sostenere e diventa strumento di chiarezza per i condomini nonché strumento di controllo per la gestione da parte dell'amministratore.

Il ciclo di vita del complesso condominiale e la gestione delle spese.

Nel trattare tale paragrafo parlerò di complesso condominiale come una entità standardizzata e pertanto non immediatamente applicabile a ogni singolo immobile.

Tuttavia ogni complesso condominiale va considerato come una entità con caratteristiche e peculiarità che lo rendono unico e non standardizzabile. Per questo motivo ogni complesso dovrà pertanto avere un approccio “ad hoc” per quanto riguarda il “micro sistema” e la gestione delle spese, correnti di competenza e future, tanto più tale sistema sarà monitorato e tenuto sotto controllo tanto più la gestione sarà efficiente ed efficace.

La prima operazione per la gestione del complesso condominiale riguarda pertanto la ricognizione e il monitoraggio per il controllo e la gestione delle strutture e degli impianti di cui è dotato il complesso condominiale.

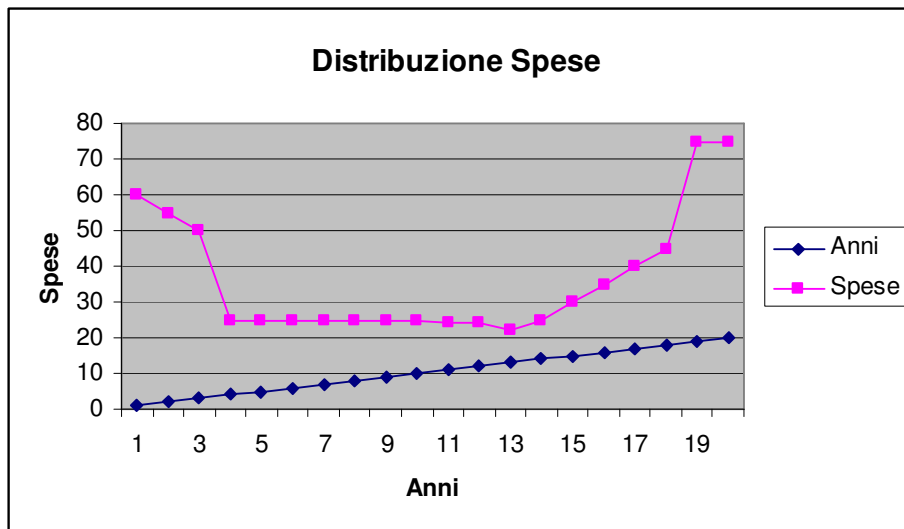
Un censimento dello stato di efficienza delle strutture, degli impianti tecnologici, della situazione delle eventuali autorizzazioni amministrative è indispensabile per individuare il “ciclo di vita del complesso condominiale.”

Tale censimento sarà indispensabile per il controllo di gestione delle spese future, porterà come conseguenza a frazionare il ciclo di vita del complesso condominiale in sommatoria di cicli di vita delle varie componenti.

Il nostro paese ha come caratteristica la relativa longevità delle costruzioni. Questa tradizione impone una gestione attenta e più complessa della gestione delle spese in quanto difficilmente si programmano in contemporanea costruzione, gestione e ricostruzione dell'immobile.

Per evitare che in un immobile le spese per mantenere in efficienza lo stabile si presentino tutte in contemporanea con le conseguenze facilmente immaginabili, è necessaria una programmazione delle stesse con interventi costanti e continui nel tempo.

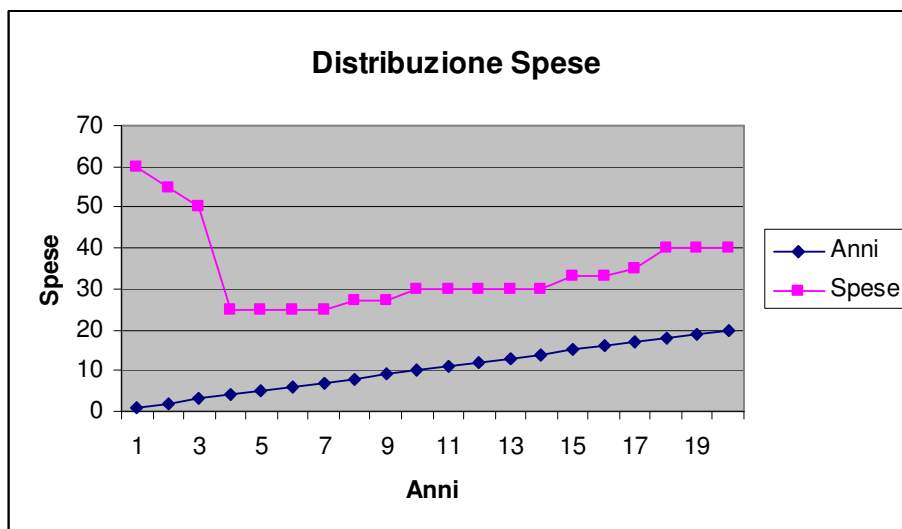
Considerando che i costi per la gestione di un complesso condominiale hanno, in linea di massima un andamento che vede costi elevati nel primo periodo per la messa a regime degli impianti, un periodo di relativo livellamento per la gestione ordinaria e un aumento consistente quando intervengono necessità di gestione straordinaria, nella gestione ordinaria sarà doveroso tenere in considerazione questa progressione naturale e comune a tutti i complessi condominiali per frazionare gli impegni finanziari che si sicuramente si presenteranno in “rate costanti di manutenzione”.



A questo punto la gestione dell'amministratore caratterizzerà la gestione del complesso condominiale.

I vari impianti tecnologici e le strutture hanno solitamente cicli di vita diversi e necessitano di impegni finanziari diversi per la gestione la manutenzione o l'eventuale sostituzione.

L'amministratore che gestisce l'amministrazione del condominio dovrà porsi non come un "ripartitore di spese" ma come un "gestore finanziario" efficace per l'efficienza del complesso condominiale.



Considerando che l'omessa manutenzione genera solitamente un risparmio nel breve periodo ma costi maggiori nel lungo, la gestione delle spese di competenza dovrà tenere comunque presente il "complesso delle spese future".

Il ciclo di vita del complesso condominiale non è data dalla sommatoria dei vari cicli di vita dei vari impianti tecnologici e delle varie strutture che costituiscono il complesso condominiale bensì dal coordinamento temporale dei vari cicli di vita dei vari impianti tecnologici e delle varie strutture.

Da tale coordinamento temporale dovrà scaturire la gestione degli interventi e, di conseguenza, la gestione finanziaria pluriennale degli stessi con l'obiettivo di

evitare: una gestione ad esercizio di competenza con importi altalenanti, una gestione delle spese in emergenza e maggiori costi.

Approccio per la presentazione del bilancio all'assemblea dei condomini e procedura di analisi dello stesso.

Il bilancio del condominio viene solitamente presentato ai condomini con un documento complesso composto dal consuntivo della gestione passata e un preventivo per la gestione futura.

Tale approccio è prassi comune consolidata tra i vari amministratori di condominio.

Tale presentazione potrebbe essere integrata da altri atri documenti coordinati a quelli solitamente presentati.

Tali documenti potrebbero essere

1. una relazione descrittiva della gestione passata
 2. una relazione descrittiva prospettica delle spese che probabilmente si dovranno sostenere nei prossimi tre anni
 3. una comparazione tabellare delle varie spese degli ultimi tre esercizi in corso con comparazioni degli scostamenti tra bilanci preventivi e consuntivi e tra consuntivi degli anni passati con giustificazione dei vari scostamenti
- Relazione descrittiva della gestione passata

La relazione descrittiva della gestione passata dovrebbe dare spiegazione delle eventuali discordanze tra i valori preventivati in fase di approvazione del bilancio preventivo e i valori presenti nel consuntivo. Dovrebbe dare altresì spiegazione delle eventuali spese impreviste o di quei fatti di gestione che hanno avuto ripercussioni sulla gestione delle spese. Tali fatti potrebbero avere avuto ripercussioni a seguito di

eventi sia riconducibili al complesso condominiale sia esterni allo stesso ma comunque con ripercussioni sullo stesso, esempio aumenti del costo dell'energia elettrica, per l'approvvigionamento del metano ecc..

- Relazione descrittiva prospettica delle spese che probabilmente si dovranno sostenere nei prossimi tre anni

La relazione descrittiva prospettica delle spese che probabilmente si dovranno sostenere nei prossimi tre anni dovrebbe essere basata su quanto esposto sul ciclo di vita del complesso condominiale e la gestione delle spese.

Un documento del genere avrebbe la funzione: di rendere programmata la gestione pluriennale degli interventi consentendo annualmente una riprogrammazione della stessa nel caso di eventi assolutamente imprevisti o imprevedibili, di rendere consapevoli i condomini delle spese che dovranno affrontare per mantenere efficiente il complesso condominiale, di ridurre gli interventi imprevisti con riduzione del costo medio di esercizio negli anni.

- Comparazione tabellare delle varie spese degli ultimi tre esercizi in corso con comparazioni degli scostamenti tra bilanci preventivi e consuntivi e tra consuntivi degli anni passati con giustificazione dei vari scostamenti

La predisposizione di tale documento è possibile solo a fronte di una standardizzazione del bilancio sia nella parte relativa al consuntivo sia nella parte relativa al preventivo.

Tale standardizzazione della presentazione con eventuale accorpamenti di costi omogenei o riconducibili ad omogenei è condizione necessaria per l'analisi.

A questo punto l'analisi può essere posta in essere partendo ricavando indici che potremmo definire "macro indici" e "micro indici".

I macro indici servono ad analizzare le variazioni aggregate nei vari "capitoli di bilancio".

Macro indici potrebbero essere in assoluto

1. l'indice di differenza tra il complessivo delle spese previste e delle spese sostenute
2. l'indice di differenza tra il complessivo delle spese sostenute nell'anno in corso e delle spese sostenute nell'esercizio precedente
3. l'indice di differenza tra il complessivo delle spese sostenute nell'anno in corso e delle spese sostenute nell'esercizio di due anni prima

Dall'analisi dell'andamento degli indici al punto 1 si può avere un trend degli eventuali errori di previsione per andare alla ricerca delle errate previsioni ed apportare i correttivi del caso in fase di previsione.

Stesso dicasi per l'analisi dell'andamento degli indici al punto 2 e 3. Dall'analisi di tali indici si può avere un trend per predisporre un bilancio di previsione al riparo, per quanto possibile, da errori di previsione.

Quanto sopra con un foglio di calcolo può essere tradotto in grafici e presentato in assemblea con un software di presentazione.

Micro indici potrebbero essere in assoluto

1. Gli indici di differenza tra il complessivo delle spese previste per una determinata posta di bilancio e delle spese sostenute per la stessa posta di bilancio

Per ogni posta di bilancio si potrebbe fissare una soglia di significatività dell'indice sia per quanto riguarda gli aspetti positivi che gli aspetti negativi di gestione. Una tale impostazione permetterebbe di scremare quegli eventi poco significativi concentrando l'attenzione su situazioni cui applicare se possibile dei correttivi.

La gestione degli indici dovrebbe comunque essere contemporaneamente gestita sia in termini reali, vale a dire che gli scostamenti andrebbero gestiti in termini monetari, per esempio scostamenti di 1.000 2.000 ... euro, sia in termini percentuali: il tutto possibilmente riportato in forma grafica per facilitarne la comprensione.

La rappresentazione grafica dovrebbe essere rappresentativa sia del rapporto preventivo / consuntivo sia della serie dei consuntivi.

Il complesso coordinato della gestione dovrebbe comunque trovare riscontro e conferma nella relazione programmatica della relazione descrittiva prospettica delle spese da sostenere presentata annualmente e con riferimento agli anni successivi.

Una tale analisi permetterebbe un costante tentativo di convergenza verso una gestione oculata, prevista e in definitiva economica della struttura del complesso condominiale.

La gestione di una struttura contabile del genere avrebbe in definitiva una struttura con ampi margini di previsione ed un costante feed back sulla gestione corrente,

renderebbe prevedibile l'imprevisto, gestirebbe secondo criteri di normalità l'imprevisto, renderebbe trasparente e facilmente controllabile la gestione del bilancio.