

Budget di previsione

APPROVAZIONE DELL'ESERCIZIO CORRENTE E DELLE RATE DEL SUCCESSIVO "ESERCIZIO PROVVISORIO"

di Antonio Pazonzi *

Nell'analisi degli adempimenti curati dall'Amministratore di condominio ci si sofferma sempre ad analizzare gli aspetti disciplinati dal 1130 bis del Codice civile (*rendiconto ed allegati*) e raramente sull'obbligo ex art. 1130 punto 3) del Codice civile ovvero a quella attività di **"riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"** oltre a quanto viene attribuito all'assemblea dei condomini dall'art.1135 punti 2, 3 e 4 del Codice civile.

L'Amministratore, in funzione degli elementi caratteristici dell'edificio in condominio, per conservare, mantenere e rendere fruibile l'immobile, redige un budget previsionale di gestione denominato **"Preventivo di spesa"** al quale allega il c.d. **"Piano di Riparto"**.

Il piano di riparto è integrato dal piano rateale ovvero l'indicazione del numero e dell'importo delle rate anticipate che saranno richieste per la costituzione della provvista necessaria all'attuazione del disposto su indicato.

Essendo la durata degli esercizi, specialmente quelli ordinari, commisurata all'anno sia solare che no, le rate possono avere cadenza mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale o annuale sempre anticipate rispetto al periodo di emissione.

È importante aver sempre e "consuetudinariamente" predeterminato con l'assemblea il numero delle rate anticipate sulla base delle quali verrà richiesta la stimata provvista.

La contabilità del Condominio è infatti caratterizzata da una inversione nella cronologia delle poste contabili.

Dal punto di vista finanziario l'ente di gestione Condominio, si comporta come le compagnie di assicurazione, ovvero è **caratterizzato da un'inversione nella cronologia delle poste contabili.**

Infatti, vengono realizzate prima le entrate di gestione (*attraverso il versamento delle quote condominiali da parte dei condomini*), e solo successiva-

mente si sostengono e si registrano le uscite. Ciò si rende necessario al fine di mettere a disposizione dell'amministratore le risorse per poter far fronte al pagamento dei servizi condominiali.

Viene quindi previsto che l'assemblea, provveda **prima ad approvare il preventivo di spesa con il relativo piano rateale sulla base del quale sorgeranno le obbligazioni periodiche** relativa alle quote ovvero le "entrate" che i condòmini devono versare, **e solo dopo il sostenimento delle spese a fine esercizio si provvederà all'approvazione del rendiconto.**

Attenzione in quanto si dovrà determinare in fase di approvazione il numero e la scadenza delle quote anticipate che saranno richieste ai condòmini.

È importante stabilire in fase di approvazione la scadenza delle quote anticipate al fine di far conoscere al creditore condominio e al debitore condòmino il sorgere dell'obbligazione.

Il budget di previsione è il documento sulla base del quale si svolge la gestione finanziaria.

Ha una funzione autorizzatoria della gestione delle entrate e delle spese: prevede le risorse finanziarie disponibili e programma le spese, inoltre svolge una funzione allocativa delle risorse, destinando alle diverse componenti strutturali.

È difficile individuare in dottrina ed in giurisprudenza, relativamente al BP, elementi di riferimento in ordine alla:

- tempistica di presentazione ed approvazione del documento;
- alle modalità di redazione;
- alle responsabilità in capo al soggetto che ha, o che dovrebbe avere, il cosiddetto "controllo di gestione";
- mentre sono ben note e disciplinate le obbligazioni che determinano il dovere di pagamento della quota approvata in capo ai partecipanti al condominio e l'obbligo per l'amministratore di richiederne il versamento nella "cassa" comune.

Il bilancio di previsione è il documento politico-programmatico annuale del condominio e rappresenta il più importante strumento della gestione in quanto con esso viene autorizzata la riscossione delle quote con la relativa scadenza per il sostenimento delle spese e con il quale viene programmata tutta l'attività che si intende realizzare nel corso dell'esercizio finanziario.

Da ciò deriva l'assoluta necessità che il documento venga allestito ed approvato prima dell'inizio del periodo di riferimento (anno 1) utilizzando l'ultimo trimestre dell'esercizio precedente utilizzando come base di proposta il rendiconto «interinale» al 30/09 (anno 0).

Attenzione però in quanto le linee guida di ANACI recepite dalla norma UNI 10801:2024 hanno indicato come corretto, al fine di poter avere i dati delle utenze o delle spese a consumo o di quelle che necessitano del termine dell'esercizio prima della esatta individuazione della quota di competenza temporale da imputare all'esercizio, l'approvazione del preventivo contestualmente al rendiconto dell'esercizio in chiusura.

Possiamo quindi asserire che nella prassi il documento viene valutato ed approvato, per le gestioni ordinarie, in sede di valutazione ed approvazione del rendiconto di gestione dell'anno precedente (*così come indicato dalle linee guida ANACI recepite nella nuova NORMA UNI 10801/2024*), o prima dell'inizio di eventuali gestioni straordinarie (*manutenzione dei prospetti, rifacimento delle scale, ecc.*).

Gli operatori immobiliari presentano di fatto la previsione dell'anno in corso contestualmente alla approvazione del consuntivo di spesa dell'anno precedente e, in assenza di previsione regolamentare che ne può prevedere una specifica data di riferimento anticipata, trovano nel termine civilistico di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio la scadenza massima di convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto e quindi del previsionale dell'esercizio corrente.

Conoscendo le modalità gestionali applicate sul territorio italiano e a seguito della analisi relativa alla genesi del budget di previsione, della tenuta della contabilità degli enti di gestione e della redazione del rendiconto annuale di gestione ci si accorge delle diverse modalità di trattamento riservate a quello che viene definito tecnicamente "esercizio provvisorio".

L'esercizio provvisorio in ambito gestionale per quelli che sono i principi contabili degli enti pubblici è considerato come una fattispecie "negativa" ma di fatto nella pratica gestionale degli enti di gestione risulta essere consuetudinario e si riferisce alla necessità di cassa che si determina in quei mesi in cui si è in attesa dell'approvazione del nuovo previsionale di spesa dell'esercizio appena iniziato al fine di poter continuare a garantire i servizi di manutenzione, conservazione e fruizione degli immobili in condominio.

Ricordano l'articolo 81 della Costituzione che ci guida nel comprendere i criteri di funzionamento della contabilità degli enti anche nella fase programmatica (*preventivo*) le norme tecniche e la dottrina di categoria hanno ritenuto superabile per gli enti di gestione (*condominio*) l'obbligo/opportunità di approvare il preventivo dell'anno ($X+1$) nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente (X) sulla base del rendiconto interinale al 30/09/(X).

Tale deroga è stata convenuta dai tecnici estensori delle linee guida di ANACI, tra l'altro recepite dalla norma UNI 10801/2024, in considerazione del fatto che le caratteristiche delle spese di gestione dell'esercizio necessitano di essere conosciute nella loro interezza relativamente alla competenza temporale delle stesse. Di queste spese ricordiamo soprattutto quelle relative ai contratti di somministrazione (*acqua, luce e gas*) che vedono noti i costi nel primo periodo dell'anno successivo e spesso necessitano di successive e articolate ripartizioni.

Tale attività genera la necessità per gli operatori di poter elaborare il rendiconto dell'anno (X) nei primi mesi dell'anno ($X+1$) in assenza di un piano rateale approvato.

L'assenza del nuovo piano rateale approvato trova nelle nostre diverse aree geografiche diversi metodi di risoluzione legati alla necessità dell'ente di ricevere la necessaria provvista anticipata per far fronte alle spese spesso arrivando alla presentazione dei rendiconti con data di chiusura al 31/12/AAAA

entro 180 giorni ovvero dopo un esercizio provvisorio protratto per un semestre già di gran lunga superiore alla previsione quadrimestrale massima dell'articolo 81 della nostra Costituzione.

Come è possibile affrontare questo periodo di gestione in assenza di una specifica delibera "autorizzativa" e in attesa di approvare il preventivo di gestione?

È possibile affrontare questo periodo più o meno breve attraverso l'emissione delle cosiddette "rate provvisorie".

Sulle "rate provvisorie" e sulla loro "approvazione" e/o "legittimità" si è pronunciata più volte la suprema Corte (*ultima Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 12/09/2019) 25/06/2020, n. 12638*).

A seguito della sentenza di Corte di appello di Milano n. 2/2015 che riteneva valida la delibera con la quale era stata autorizzata la richiesta di versamento di un acconto per la gestione 2008-2009, pari ad una rata del preventivo di spesa per la gestione 2007-2008, approvato nella medesima assemblea in quanto *"è possibile autorizzare l'amministratore a richiedere pagamenti provvisori, con riserva di successivo congruaglio, sulla base del bilancio approvato"* è stato presentato ricorso in Corte di Cassazione.

La Cassazione Civile Sezione II ha ritenuto corretto il richiamo della Corte di Appello secondo cui (cfr. Cass. n. 4531/2003) *"in tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo congruaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale"* (conf. Cass. n. 4679/2017, relativa peraltro ad analoga controversia tra le stesse parti, sebbene riferita ad una diversa annualità).

Ha anche stabilito che *"tale statuizione assembleare non contravviene al principio affermato da questa Corte (cfr. Cass. n. 7706/1996) secondo cui il disposto dell'articolo 1129 c.c. (nomina annuale dell'amministratore), articolo 1135 c.c., n. 2 (preventivo annuale di spesa), articolo 1135 c.c., n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate), configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione, **dovendosi invece reputare che con la stessa, lungi dal disporsi una previsione di spesa pluriennale**, il condominio abbia inteso, con una previsione limitata alla sola annualità immediatamente successiva, dare vita ad una sorta di fondo cassa (per la cui ammissibilità si veda da ultimo Cass. n. 20135/2017, che esclude che la decisione presa sul punto sia sindacabile in sede giudiziaria sotto il profilo dell'effettiva vantaggiosità per la collettività condominiale), che nel caso di specie viene alimentato con le anticipazioni da parte dei condomini, ma che la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto possibile generare anche (cfr. Cass. n. 8167/1997) con l'accantonamento del canone di un bene condominiale, che altrimenti sarebbe stato oggetto di immediato riparto tra i singoli condomini"*.

Per quanto sopra è necessario prevedere in fase di delibera di approvazione del preventivo dell'anno in corso l'autorizzazione per l'amministratore alla emissione delle rate provvisorie dell'esercizio successivo sulla base dei valori dell'anno precedente salvo conguaglio.

Per concludere si suggerisce che **il tema dovrebbe essere sottoposto all'assemblea condominiale con il seguente Ordine del Giorno:**

"Esame ed approvazione proposta di preventivo di gestione (condominio-riscaldamento) (AAAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AA) e relativo piano di riparto; definizione scadenza piano rateale anticipato e autorizzazione all'emissione ed incasso, secondo consuetudine, della/e rata/e di acconto per la gestione successiva salvo conguaglio".

Supportato dalla seguente formula di approvazione:

"L'amministratore illustra la proposta di previsione (AAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AAAA). L'assemblea (a maggioranza / all'unanimità) approva il preventivo di gestione (condominio-riscaldamento) (AAAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AA) e il relativo piano di riparto così come predisposto per un importo complessivo di euro (cifre) (lettere/___).

Le rate hanno avuto e/o avranno scadenza GG/MM - GG/MM - GG/MM - GG/MM/AAAA.

Si autorizza l'amministrazione per i primi mesi dell'esercizio (AAAA+1) ad utilizzare l'importo di preventivo (AAAA) approvato in data odierna nelle more della futura nuova approvazione per l'emissione di rate provvisorie in acconto salvo conguaglio."

■



Foto © Marina Ciai 2026

* Tesoriere nazionale ANACI