

GUIDA ALLA LETTURA DEL BILANCIO



INDICE

- Le parole del bilancio pag. 3
- Calcolo del preventivo pag. 5
- Determinazione delle rate pag. 6
- Scheda individuale pag. 7

NUMERI UTILI

- Amministratore di condominio Tel. _____



03

La lettura del bilancio condominiale richiede un po' di attenzione per essere compresa con chiarezza, per questo ricevi questa guida che ti consigliamo di conservare con cura. Conoscere meglio i termini utilizzati ed il loro significato faciliterà la comprensione del bilancio e dei suoi conteggi.

Si ricorda, però, che il modo più diretto ed efficace per capire questo documento è **partecipare alle riunioni di condominio** dove l'amministratore spiegherà con precisione le diverse spese e potrà rispondere con competenza e chiarezza alle domande degli inquilini.

LE PAROLE DEL BILANCIO

Bilancio consuntivo: riporta tutti i costi sostenuti dal condominio nell'anno di riferimento (detto anche esercizio). Il documento elenca tutte le spese reali sostenute per gestire il condominio (uscite) e quanto bollettato (entrate).

Bilancio preventivo: il bilancio preventivo è una previsione di spesa calcolata sulla base delle spese sostenute nell'anno precedente e quelle in previsione per il futuro. La quota, aumentata del 5% rispetto all'anno precedente, calcola quanta liquidità occorrerà al condominio per essere gestito. Sulla base delle spese previste, si indica quanto ciascun condomino dovrà pagare secondo le tabelle millesimali, i consumi effettivi e le eventuali spese individuali.

Entrate/bollettato: sono le somme effettivamente incassate durante l'anno. Per bollettato, quindi, si intende la somma delle rate condominiali caricate nelle bollette mensili sino alla data di riferimento. E' importante controllare periodicamente la voce 7A della bolletta.

Uscite/spese: le spese generali sono costi comuni a tutto il condominio ripartite secondo i millesimi di proprietà ed i consumi. In linea generale le spese riguardano il compenso dell'amministratore, le spese di cancelleria, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e le utenze (illuminazione, cura del verde, pulizia delle scale...)

04

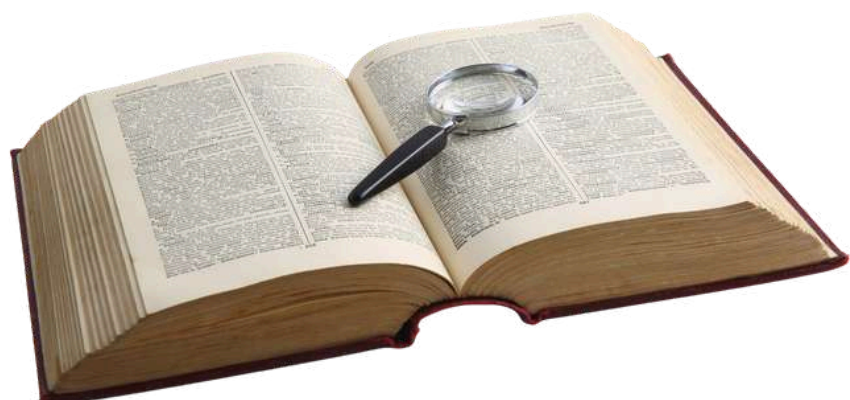
Tabelle millesimali: i millesimi presenti nelle tabelle misurano la quota per cui risponde ciascun condomino rispetto le spese condominiali. I millesimi sono lo strumento per calcolare la suddivisione delle spese nel modo più corretto visto che tengono conto delle caratteristiche oggettive dell'appartamento.

Rate condominiali: le rate condominiali corrispondono a quanto dovuto dal singolo condomino per fare fronte alle spese di gestione e manutenzione delle parti comuni. La somma dovuta è suddivisa in quote mensili di pari importo.

Stato patrimoniale: lo stato patrimoniale del condominio indica tutti i crediti e i debiti che il condominio ha nei confronti dei condomini e di eventuali fornitori. Lo stato patrimoniale tiene conto anche di eventuali fondi di riserva.

Conto economico (riepilogo finanziario): è una voce che sintetizza entrate e uscite di gestione del conto condominiale.

Conguaglio (saldo): il conguaglio è un conteggio che si rende necessario se, alla fine dell'esercizio, ossia quando si presenta il bilancio consuntivo e quello preventivo, si sono ottenuti risparmi oppure si è speso più di quanto preventivato. Se ci sono risparmi, questi soldi vengono scontati nel bilancio preventivo. Se si è speso di più, si dovrà aggiungere la maggiore spesa alle nuove rate calcolate dall'amministratore.



CALCOLO DEL PREVENTIVO

Unità Nome e Cognome	Millesimi	SPESE GENE- RALI	Millesimi	SPESE SCALA	Millesimi	ASCEN- SORE	Millesimi	MONTAC- A-RICO	Consumo	ACQUA	Millesimi	CENT.LE TERMICA
1 PIPPO	61,7220	61,72	41,1400	117,25	42,3720	12,71	42,3720	99,57	230,0000	805,13	61,7220	122,22
2 PLUTO	57,6880	57,68	38,4510	109,58	39,6020	11,88	39,6020	93,06	200,0000	700,11	57,6880	114,22
3 PAPERINO	50,9240	50,92	42,4240	120,91	43,4400	13,03	43,4400	102,08	120,0000	420,07	50,9240	100,83
4 QUI	54,5860	54,59	45,4750	129,60	46,5630	13,97	46,5630	109,43	96,0000	336,05	54,5860	108,08
5 QUO	57,8630	57,86	48,2050	137,38	49,3590	14,81	49,3590	116,00	99,0000	364,55	57,8630	114,57
6 QUA	55,0060	55,00	45,8250	130,61	46,9220	14,08	46,9220	110,26	124,0000	434,07	55,0060	108,91
7 ARCHIMEDE	52,4890	52,48	52,4700	149,54	53,5160	16,05	53,5160	125,76	64,0000	224,04	52,4890	103,92
8 GASTONE	55,9240	55,92	55,9030	159,33	57,0190	17,11	57,0190	134,00	110,0000	385,06	55,9240	110,73
9 PAPERINA	59,4660	59,46	59,4440	169,42	60,6310	18,19	60,6310	142,48	82,0000	287,05	59,4660	117,74
10 CLARABELLA	56,6120	56,61	56,5910	161,29	57,7210	17,32	57,7210	135,64	127,0000	444,57	56,6120	112,08
11 ORAZIO	52,3920	52,40	61,0980	174,13	62,1420	18,64	62,1420	146,04	67,0000	234,54	52,3920	103,74
12 PAPERINIK	55,9790	55,98	65,2810	186,05	66,4050	19,92	66,4050	156,05	107,0000	374,56	55,9790	110,84
13 MACCHIA NERA	59,3450	59,34	69,2070	197,24	70,3900	21,12	70,3900	165,42	175,0000	612,60	59,3450	117,50
14 ETA BETA	56,3880	56,39	65,7580	187,41	66,8820	20,06	66,8820	157,17	72,0000	252,04	56,3880	111,66
15 ACER TOPOLINO	86,7250	57,49 29,22	115,5800	218,40 111,01	117,3090	23,33 11,86	117,3090	182,78 92,90	30,0000	105,02	86,7250	113,84 57,86
16 TOPOLINA	88,5140	88,52	117,9590	336,18	119,7270	35,92	119,7270	281,36	108,0000	378,06	88,5140	175,27
17 SALA CONDOMINIALE	38,3770	38,38	19,1890	54,70					3,0000	10,50	38,3770	75,99
18 ACER AZIENDA CASA												
19 NONNA PAPERÀ												
Totali generali	1000,00	0,04 1.000,00	1000,00	-0,03 2.850,00	1000,00	300,00	1000,00	2.350,00	1814,00	-0,02 6.350,00	1000,00	1.980,00

Unità Nome e Cognome	Millesimi	SPESE PARTI UGUALI	Millesimi	ANTEN- NA	Millesimi	AUTO- RIMESSA	Arroton- damento	Spese perso- nali + more	Totale preventivo	Saldo precedente	Totale unità
1 PIPPO	1,0000	118,74	1,0000	34,37	8,3870	98,59	0,01		1.470,31	366,44	1.836,75
2 PLUTO	1,0000	118,74	1,0000	34,37	7,3040	85,86	0,04		1.352,54		1325,54
3 PAPERINO	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,02		1.039,42	234,37	1273,79
4 QUI	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,01		983,29	68,26	1.051,55
5 QUO	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,02		1.018,75	80,52	1.099,27
6 QUA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,02		1.084,51	149,62	1.234,13
7 ARCHIMEDE	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97	0,04		901,91	167,21	1.069,12
8 GASTONE	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97	0,01		1.092,24	299,87	1.392,11
9 PAPERINA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,02		1.025,92	133,38	1.159,30
10 CLARABELLA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,6740	78,45	0,03		1.159,10	156,15	1.315,25
11 ORAZIO	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97			959,57	75,40	1.034,97
12 PAPERINIK	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97	0,02		1.133,50	41,45	1.174,95
13 MACCHIA NERA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97	0,02		1.403,32	325,75	1.729,07
14 ETA BETA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	6,5480	76,97	0,01		1.1014,82	-28,88	985,94
15 ACER TOPOLINO	1,0000	78,73 40,01	1,0000	22,79 11,59	8,2610	64,39 32,72	0,02 0,01		761,77 492,20	296,06	761,77 788,26
16 TOPOLINA	1,0000	118,74	1,0000	34,37	7,3040	85,86			1.534,28	-57,77	1.476,51
17 SALA CONDOMINIALE							0,02				
18 ACER AZIENDA CASA											
19 NONNA PAPERÀ											
Totali generali	16,00	0,16 1.900,00	16,00	0,07 550,00	110,59	0,06 1.300,00			18.580,00	5.222,05	23.802,05

A B C D

- A** Le spese personali sono le spese individuali addebitate esclusivamente alla singola persona con il recupero delle spese postali, solleciti o danni.
- B** Somma di tutte le voci di spesa del preventivo (spese generali, pulizie, ascensore...)
- C** Conguaglio: ovvero il credito positivo o negativo dato dalle spese effettivamente sostenute (uscite) e dagli incassi (entrate) dell'esercizio passato.
- D** Somma delle cifre della colonna B (preventivo) e della colonna C (saldo precedente)

06

DETERMINAZIONE DELLE RATE
PROSPETTO CONDOMINIALE

RATE DI SPESA							
AUTOGESTIONE PAPEROPOLIS Via Walt Disney 100			Gestione consuntivo dal 01/07/2024 al 30/06/2025				
			Gestione preventiva dal 01/07/2025 al 30/06/2026				
Unità	Anagrafiche	Saldo consuntivo 30/06/2025	Bollettato da Luglio a Dicembre 2025	Differenza da versare a saldo consuntivo	Totale preventivo 2025/2026	Differenza da versare	Preventivo ripartito quota 7° in bolletta da Gennaio 2026 fino a chiusura consuntivo 2025/2026
1	PIPPO	366,44	538,14	-171,70	1.470,31	1.298,61	129,86
2	PLUTO	0,00	750,00	-750,00	1.325,54	575,54	57,55
3	PAPERINO	243,37	398,46	-164,09	1.039,42	875,33	87,53
4	QUI	68,26	360,00	-291,74	983,29	691,55	69,16
5	QUO	80,52	360,00	-279,48	1.018,75	739,27	73,93
6	QUA	149,62	277,38	-127,76	1.084,51	956,75	95,68
7	ARCHIMEDE	167,21	343,56	-176,35	901,91	725,56	72,56
8	GASTONE	299,87	514,02	-214,15	1.092,24	878,09	87,81
9	PAPERINA	133,38	275,70	-142,32	1.025,92	883,60	88,36
10	CLARABELLA	156,15	360,00	-203,85	1.159,10	955,25	95,53
11	ORAZIO	75,40	312,00	-236,60	959,57	722,97	72,30
-12	PAPERINIK	41,45	420,00	-378,55	1.133,50	754,95	75,50
13	MACCHIA NERA	325,75	527,40	-201,65	1.403,32	1.201,67	120,17
14	ETA BETA	-28,88	672,24	-701,12	1.014,82	313,70	31,37
15	TOPOLINO	296,06	364,88	-68,82	492,20	423,38	CESSATO
16	TOPOLINA	-57,77	600,00	-657,77	1.534,28	876,51	87,65
	Sala condominiale	265,02		265,02	179,55	444,57	
	ACER	2.637,56	2.099,35	538,21	761,77	1.299,98	
Ex	NONNA PAPERÀ	11,64		11,64			
	Totale	5.222,05	9.173,13	-3.951,08	18.580,00	14.617,28	
		1	2	3	4	5	6
							7

- 1
- Nominativi degli assegnatari.
- 2
- Credito/debito del consuntivo alla data della chiusura del bilancio (colonna C della tabella di pagina 5).
- 3
- Somma delle quote bollettate nel periodo di riferimento indicato
- 4
- Differenza tra quanto già bollettato e quello che si dovrà versare con il nuovo conteggio preventivo. Se la cifra è preceduta da un segno meno, vuol dire che si è versato più del dovuto e pertanto tale somma sarà scontata dal bilancio preventivo. Al contrario, se la somma è positiva, si dovrà sommare quell'importo alle rate del nuovo bilancio.
- 5
- Somma delle spese previste nel nuovo bilancio (colonna B della tabella di pagina 5).
- 6
- Quota da versare per il nuovo bilancio data dalla differenza degli importi delle colonne 4 e 5.
- 7
- Importi delle rate condominiali mensili calcolati sino alla fine presentazione del nuovo bilancio

Di seguito riportiamo il modello della lettera che ACER Reggio Emilia consegna ad ogni assegnatario alla presentazione del bilancio. La lettera è individuale e riservata.

La scheda individuale è uno strumento per comprendere rapidamente il conteggio delle rate condominiali e fornisce un ulteriore riscontro per gestire al meglio eventuali ritardi nei pagamenti.

SCHEMA INDIVIDUALE

Reggio Emilia, 13/02/2026

Gentile Sig. Pippo,

per il periodo dal **01/07/2025** al **30/06/2026** il totale delle spese condominiali a suo carico è pari a **€ 1.470,31**.

La quota effettiva che lei dovrà corrispondere sarà però di **€ 1.298,61** per effetto del credito di **€ 171,70** maturato nel precedente periodo.

In bolletta, pertanto, le sarà addebitata una **rata mensile** per le spese condominiali pari a **€ 129,86** sino alla chiusura del bilancio.

Si raccomanda la puntualità nei pagamenti per permettere la più corretta gestione del Suo condominio.

A tal proposito, al 13/02/2026 risulta che il Suo debito per morosità nei confronti di Acer ammonta a **€ 750,29**. Quanto riportato nella determinazione delle rate condominiali riguarda solo il conteggio delle spese condominiali e non la situazione reale nei confronti di Acer.

In caso di difficoltà o per chiarimenti, negli orari di apertura al pubblico, potrà contattare l'Ufficio Condomini al numero **0522 236633**. È inoltre possibile inviare una mail a **condomini@acer.re.it** oppure fissare un appuntamento tramite il servizio di prenotazione dal sito **www.acer.re.it**

Ricordiamo però che il modo più corretto ed efficace per comprendere il bilancio è **partecipare alle riunioni di condominio** dove **l'amministratore spiegherà con precisione le diverse spese e potrà rispondere con competenza e chiarezza ad ogni sua domanda.**

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

ACER Reggio Emilia





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
P.I. 00141470351

VIA DELLA COSTITUZIONE 6
42124 - REGGIO EMILIA

TEL. 0522 236611
FAX 0522 236699

INFO@ACER.RE.IT

WWW.ACER.RE.IT

SEGUICI ANCHE SU

