



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

I. Nota sintetica esplicativa

Gentili Sig.ri Condomini,

Il Condominio di Via G.A. Cortuso civ. 40, è un fabbricato composto da un totale di n. 16 Appartamenti e cantine - n. 04 locali - n. 17 posti auto coperti.

Elenco dei servizi comuni e delle certificazioni:

1. Amministratore

Rag. RUGGERI Marco - C.F. RGGMRC77D01H501Y con studio in Roma alla Via Montasio civ. 81 - nominato dall'assemblea del 24/09/2022;

Assicurazione professionale: CATTOLICA ASSICURAZIONI S.p.A. - polizza n. 00036232300827;

- Corsi di formazione intrapresi mediante Coordinamento Amministratori Professionisti Italiani & Real Estate.

- Attestato DM 140/14 del 26/06/2019;

- Attestato di partecipazione al corso di ore 8 – “addetto emergenza antincendio rischio medio” – AISA Srl – Conferimento del 16.05.2019;

- Attestato di partecipazione al corso di ore 4 – “manovra di emergenza ascensori” – AISA Srl – Conferimento del 16.05.2019;

RECAPITO TELEFONICO E ORARIO DI RICEVIMENTO A STUDIO

Recapito telefonico +39.06.8174510 - apertura al pubblico dello studio dalle ore 9.00/13.00 e dalle ore 15.30/18.00 dal Lunedì al Venerdì, previo appuntamento telefonico.

I registri previsti dalla legge sono conservati presso la sede amministrativa/studio;

2. Dipendente

Nessuno

3. Assicurazione fabbricato

Compagnia REALE MUTUA S.p.A n. polizza 2018/80/2297227 del 02/01/2017, scadente rinnovo 30/01/2024, prevede la copertura Sez. R.C. (Massimale 1.000.000) – Sez. Incendio (Massimale 1.800.000) – Sez. Incendio Condizioni Facoltative (Massimale Assente) – Sez. Cristalli (Massimale 2.000) – Sez. Danni Acqua (per la ricerca del guasto e riparazione franchigia di €200,00 + €200,00)

4. Impianti idrico:

Comune a tutto il fabbricato, dotato di un sistema di contabilizzazione a defalco, la lettura viene effettuata per la gestione amministrativa dal 01/01/2022 al 31/12/2022, entro il 31/01 dell'anno successivo a mezzo compilazione del modello di autolettura, fornito dell'amministratore;

5. Impianto elettrico Condominiale e della singola scala:

Conforme alla normativa prevista dalla legge n. 46 del 1990 - verifica quinquennale effettuata in data 11/02/2020 dalla ELTI Srl con verbale n. 686740/20-MAM-02/20 e scadenti il 11/02/2025.

6. Impianto di antenna terrestre centralizzato:

Il fabbricato è dotato di impianto terrestre centralizzato.

7. Ascensori/Impianti Elevatori:

Il fabbricato è dotato di ascensore o impianto elevatore. Il servizio di manutenzione è affidato alla Società AROS S.r.l. con sede in Roma Via dell'Alloro civ. 181/183.

Verbale di verifica ai sensi degli art. 13-14 del D.P.R. 162/99:

- controllato da ELTI Srl con verifica biennale positiva del 11/04/2023 - verbale n. 886200/23-AN-04/23 scadente il 11/04/2025;



c/o Rag. RUGGERI Marco - Via Montasio, 81 – 00141 Roma (RM)

Tel.: +39.06.8174510 – Fax: +39.06.8174537 – Mobile: +39.335.7058689

e-mail: amministrazioni.ruggeri@gmail.com - pec: amministrazioni.ruggeri@pec.it



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

8. DVR (Documento di Valutazione del Rischio):

Non presente;

9. CPI (Autorimessa)

Il fabbricato è dotato di autorimessa condominiale con n. 17 posti auto coperti privati, presenta rilascio del CPI in data 29/11/2017 dip vvf. COM-RM. REGISTRO UFF.U 0081013, rinnovo effettuato il 14/11/2022 dip vvf. COM-RM. REGISTRO UFF.U 0080940, scadente il 14/11/2027;

10. Passo Carrabile

Il fabbricato è dotato per l'uscita dei veicoli dall'autorimessa e dalle parti comuni su strada comunale n. contribuente 5121824.

11. Ascensore: si allega il verbale di verifica del 11/04/2023, vedi osservazioni: "gli spazi anti-cesoiamento in fossa sotto al grembiule di cabina non sono garantiti per i baggioni di battuta della cabina che sono inferiori alla misura necessaria", per cui l'Amministratore provvederà ai dovuti lavori, non appena ristabilita la fase debitoria del condominio;

Elenco opere che si suggerisce di effettuare:

Parti comuni:

- Installazione di un contatore a defalco per il conteggio dei consumi idrici per i servizi comuni per una corretta ed equa ripartizione degli stessi nelle voci in bilancio di spesa;
- Impermeabilizzazione del terrazzo condominiale e rifacimento frontalini balconi/marcapiani;

I. Note sul Bilancio

Come previsto dal nuovo art. 1130 bis del c.c., vi allego il rendiconto condominiale 2022, composto dai seguenti documenti:

I. La presente nota esplicativa;

II. Rendiconto delle spese condominiali raggruppate per voci omogenee e divise per tabella;

III. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino;

IV. Conto economico;

V. Stato patrimoniale;

La riforma del Condominio ha previsto, tra le altre cose, all'art. 1129, che "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio". Da ciò ne consegue che:

- le somme incassate per contanti non possono più essere utilizzate direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma vanno depositate sul conto e i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili, assegni, bonifici o con l'uso di carte bancomat o simili;

- è opportuno che tutti i Condomini versino le proprie quote direttamente sul Conto, con bonifici, bollettini di c.c.p. e altri;

- non sarà più possibile effettuare le "Anticipazioni dell'Amministratore";

II. Il rendiconto

E' stato elaborato con un criterio misto, come di seguito specificato:

a - **Si è utilizzato il criterio di Competenza per le spese** condominiali; tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative all'anno 2022, sia quelle che hanno avuto una manifestazione numeraria, ossia siano state pagate nel 2022, sia quelle che siano state pagate nell'anno successivo o risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota, ma facciano parte integrante della gestione 2022.

b - **Si è usato invece il criterio di Cassa per le entrate** condominiali, inserendo quindi nel rendiconto solo quei versamenti fatti dai Condomini per quote condominiali, che sono entrati nel conto corrente del Condominio alla data del 31/12/2022. Non sono quindi stati inseriti nel rendiconto tutti quei versamenti relativi a quote condominiali del 2022, che sono stati pagati successivi alla data del 26/06/2023. Tali versamenti tardivi sono stati imputati come acconto del saldo che risulta dal rendiconto, e quindi decurtati dallo stesso.



c/o Rag. RUGGERI Marco - Via Montasio, 81 - 00141 Roma (RM)

Tel.: +39.06.8174510 - Fax: +39.06.8174537 - Mobile: +39.335.7058689

e-mail: amministrazioni.ruggeri@gmail.com - pec: amministrazioni.ruggeri@pec.it



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

III. Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino

È il documento con il quale il totale delle spese di ogni Tabella viene diviso per ogni condomino, in base alle carature millesimali, in questo modo si determina il totale annuo delle spese a carico di ogni condomino.

A tale importo va aggiunto il saldo dell'anno precedente e ne va sottratto il relativo versamento, in modo da legare ogni esercizio con il successivo e garantire una continuità contabile. Al totale annuo va infine sottratto quanto versato per quote condominiali da ogni condomino, tale importo va calcolato in base ai versamenti eseguiti dai condomini nell'esercizio in chiusura.

Operando come suddetto si determina così il saldo dell'anno a carico del singolo condomino, che comprende anche l'eventuale saldo dell'anno precedente non ancora versato.

IV. Riepilogo finanziario di cassa, con determinazione del risultato d'esercizio

In tale documento viene inserito tra le **Entrate**:

- L'avanzo di cassa dell'esercizio precedente che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto quanto previsto dall'art. 1129, pertanto una eventuale cassa contanti presente al 31/12/2022 dell'esercizio precedente deve essere solo quella relativa ai versamenti dei condomini fatti a fine anno e che l'amministratore non ha potuto versare sul conto entro il 31/12/2022.
- Tutti i versamenti dei Condomini per quote incassate nel conto corrente al 31/12/2022 dell'esercizio in chiusura, è opportuno separare le quote ordinarie da quelle straordinarie.
- Tutti i versamenti dei Condomini per conguagli dell'anno precedente, incassati nel conto corrente al 31/12/2022 dell'esercizio in chiusura è opportuno separare i conguagli ordinari da quelle straordinari.
- Eventuali canoni di affitto, nulla da segnalare.
- Eventuali Finanziamenti fatti da Istituti di Credito o in casi eccezionali dall'Amministratore, nulla da segnalare.

In tale documento viene inserito tra le **Uscite**:

- Il disavanzo di cassa dell'esercizio precedente non può esistere con la riforma, vedi quanto detto a proposito dell'art. 1129, pertanto un eventuale saldo di cassa negativo potrà verificarsi solo nel caso di un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.
- Tutte le spese condominiali effettivamente pagate per la gestione corrente alla data del 31/12/2022 dell'esercizio in chiusura, al netto quindi delle spese di competenza inserite nel rendiconto ma non pagate entro il 31/12/2022. Anche in questo caso è opportuno separare le spese ordinarie da quelle straordinarie.
- I rimborsi fatti ai condomini per conguagli dell'anno precedente a loro credito.
- Eventuali pagamenti di debiti della gestione precedente.
- La differenza tra entrate e uscite determina l'avanzo di cassa, come abbiamo detto infatti il disavanzo, **tale risultato deve coincidere con il saldo dell'estratto del conto corrente.**

V. Situazione patrimoniale

In tale documento viene inserito tra le **Attività**:

- L'avanzo di cassa dell'esercizio in chiusura (differenza tra entrate e uscite), che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto che, come già detto, l'art. 1129 prevede che eventuali pagamenti per contanti vengano versati dall'amministratore sul conto.
- Crediti che il Condominio ha per conguagli da incassare dai Condomini. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.
- Crediti che il Condominio ha per eventuali depositi cauzionali da incassare.
- Arrotondamenti.

In tale documento viene inserito tra le **Passività**:

- Il disavanzo di cassa dell'esercizio in chiusura, che, a causa del nuovo art. 1129 può determinarsi solo nel caso di saldo negativo del conto bancario, deve quindi coincidere con il saldo di banca.
- Eventuali fondi accantonati o Riserve, esempio, T.F.R., Fondo affitti, fondo cassa ecc., che andranno poi analizzati nel documento previsto dal nuovo art. 1130 bis e denominato: "Elenco fondi disponibili e Riserve".
- Debiti v/so Fornitori da pagare, elencati analiticamente, ossia di importi inseriti nel Rendiconto e ripartiti, ma non ancora pagati al 31/12/ dell'esercizio in chiusura.



c/o Rag. RUGGERI Marco - Via Montasio, 81 - 00141 Roma (RM)

Tel.: +39.06.8174510 - Fax: +39.06.8174537 - Mobile: +39.335.7058689

e-mail: amministrazioni.ruggeri@gmail.com - pec: amministrazioni.ruggeri@pec.it



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

- Debiti v/so Condomini per conguagli ordinari da rimborsare, relativi all'esercizio in chiusura. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.

- Arrotondamenti.

VI. Elenco fondi disponibili e riserve

La riforma all'art. 1130 bis prevede che l'Amministratore elenchi in un apposito documento tutti i fondi e le riserve, ed è opportuno che vengano fornite anche altre notizie:

- Natura del Fondo
- Data di costituzione del Fondo
- Con quale tabella è stato creato (tab. proprietà, scale, ascensore ecc.)
- Finalità del Fondo (per lavori futuri alla facciata, per restituzione ai condomini ecc.)
- Elenco dei Condomini proprietari del Fondo con indicazione della quota

Non si segnala nessun fondo.

Nota:

I grafici sotto riportati rappresentano l'andamento delle spese negli ultimi tre anni di gestione ordinaria e la comparazione tra le spese dell'ultimo bilancio preventivo e del consuntivo per la gestione ordinaria 01/01/2022 - 31/12/2022.

In base all'analisi di tali dati, è stato avanzato il calcolo e la previsione del bilancio preventivo per la Gestione ordinaria 01/01/2023 - 31/12/2023.

L'Amministratore fa presente che il condominio necessita di un fondo spesa a garanzia dei regolari pagamenti dei fornitori, per un importo che non superi i €3.000,00 (diconsi euro tremila/00), da ripartire in quote paritetiche tra i 20 condomini (16 Alloggi e 4 Unità commerciali).

----- GRAFICO COMPARATIVO GESTIONE 2022 -----

	Preventivo 2022	Consuntivo 2022	Differenza (cons - prev)
Spese personali			
SPESE PERSONALI	0,00	-215,15	-215,15
SPESE GENERALI	5.288,00	-7.439,87	-2.151,87
ASSICURAZIONE FABBRICATO	1.740,00	-1.738,00	+2,00
SPESE BACARIE	250,00	-476,75	-226,75
SPESE POSTALI	20,00	0,00	+20,00
AFFITTO SALA RIUNIONI	150,00	0,00	+150,00
TRASMISSIONE MOD. 770/2022 e ADEMPIMENTI FISCALI	244,00	-351,60	-107,60
CANCELLERIA + DOC. URBANISTICI FABBRICATO + ACC. ATTI	150,00	-34,20	+115,80
MANUTENZIONE VARIE	800,00	-2.061,63	-1.261,63
COMPENSO AMMINISTRATORE	1.800,00	-1.800,00	0,00
VERIFICA MESSA A TERRA IMPIANTI – ULT. VER. 11/02/2020	0,00	0,00	0,00
PEC	10,00	-6,10	+3,90
COSAP 2022 – GRIGLIE NEGOZI	124,00	-124,00	0,00
COSAP 2019 – GRIGLIE NEGOZI (AMM.ZIONE VALERI)	0,00	-143,11	-143,11
SPESE LEGALI	0,00	-704,48	-704,48
SCALE E ANDRONE	3.350,00	-3.896,32	-546,32
SERV. PULIZIE	2.600,00	-2.885,32	-285,32
ILLUMINAZIONE 25%	450,00	-941,00	-491,00
MANUTENZIONE SCALE	300,00	-70,00	+230,00



c/o Rag. RUGGERI Marco - Via Montasio, 81 – 00141 Roma (RM)

Tel.: +39.06.8174510 – Fax: +39.06.8174537 – Mobile: +39.335.7058689

e-mail: amministrazioni.ruggeri@gmail.com - pec: amministrazioni.ruggeri@pec.it



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

ASCENSORE	2.401,76	-2.278,80	+122,96
FORZA MOTRICE ASCENSORE 35%	700,00	-1.317,39	-617,39
CONTRATTO MANUTENZIONE ASCENSORE	1.000,00	-680,90	+319,10
INTERVENTI MANUTENZIONE ASCENSORE	500,00	-280,51	+219,49
VERIFICA IMPIANTO ASCENSORE – SCADENZA 11/04/2025	201,76	0,00	+201,76
AREE ESTERNE	4.250,00	3.564,97	+685,03
ILLUMINAZIONE 25%	450,00	-940,99	-490,99
CONTRATTO DI MANUTENZIONE GIARDINO	2.000,00	-1.464,18	+535,82
DERATTIZZAZIONE e DISINFESTAZIONE	1.800,00	-1.159,80	+640,20
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ESTERNI E GIARDINO	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA	1.605,00	-1.735,74	-130,74
SERVIZIO DI PULIZIA	300,00	-262,30	-37,70
ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE CANCELLO	300,00	-564,62	-264,62
COSAP 2022 - PASSO CARRABILE	155,00	-155,00	0,00
COSAP 2019 – PASSO CARRABILE (AM.ZIONE VALERI)	0,00	-177,21	-177,21
MANUTENZIONE GARAGE	400,00	-222,21	+177,79
CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI – SCAD. 14/11/2027	450,00	-354,40	+95,60
ACQUA - CONSUMI IDRICI	9.300,00	12.498,51	-3.198,51
CONDOMINI – UTENZA N. 250000111984	7.220,00	-8.887,52	-1.667,52
ANTINCENDIO – UTENZA N. 250000108259	80,00	-79,79	0,21
PARTI COMUNI e GIARDINO	2.000,00	-3.531,20	-1.531,20
TOTALE	26.194,76	-31.629,36	-5.434,60

GRAFICO COMPARATIVO GESTIONI 2018 - 2019 – 2020 - 2021 - 2022

	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Spese personali					
SPESE PERSONALI	0,00	808,56	714,82	771,50	215,15
SPESE GENERALI					
ASSICURAZIONE FABBRICATO	1.738,00	1.738,00	1.738,00	1.738,00	1.738,00
SPESE BANCARIE	446,23	446,02	421,13	384,40	476,75
SPESE POSTALI	0,00	0,00	24,60	0,00	0,00
AFFITTO SALA RIUNIONI	210,00	280,00	0,00	0,00	0,00
TRASMISSIONE MOD. 770 e ADEMPIMENTI FISCALI	215,70	260,00	160,00	160,00	351,60
CANCELLERIA + COPIE ATTI URBANISTICI E ACC. ATTI	147,40	114,60	234,67	429,70	34,20
MANUTENZIONE VARIE	325,60	1.846,18	98,00	9,50	2.061,63
FOGNE	0,00	1.564,00	0,00	0,00	0,00
COMPENSO AMMINISTRATORE	2.440,00	2.440,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
VERIFICA MESSA A TERRA – Scad.za Ver. 11-02-2025	0,00	0,00	219,60	0,00	0,00
PEC	0,00	0,00	6,10	9,64	6,10
COSAP 2022 – GRIGLIE NEGOZI	0,00	0,00	124,00	124,00	124,00
COSAP 2019 – GRIGLIE NEGOZI (AMM.ZIONE VALERI)	0,00	0,00	0,00	0,00	143,11
SPESE LEGALI	0,00	0,00	1.590,68	556,88	704,48



c/o Rag. RUGGERI Marco - Via Montasio, 81 – 00141 Roma (RM)

Tel.: +39.06.8174510 – Fax: +39.06.8174537 – Mobile: +39.335.7058689

e-mail: amministrazioni.ruggeri@gmail.com - pec: amministrazioni.ruggeri@pec.it



CONDOMINIO Via G.A. Cortuso 40

Via G.A. Cortuso n. 40 - 00156 Roma (RM) - C.F.: 97916670587

SCALE E ANDRONE					
SERV. PULIZIE	3.513,60	3.541,05	3.312,60	2.885,63	2.885,32
ILLUMINAZIONE 25%	817,60	1.030,00	532,50	624,00	941,00
MANUTENZIONE SCALE	617,56	409,79	226,60	275,00	70,00
ASCENSORE					
FORZA MOTRICE ASCENSORE 35%	817,60	620,00	745,50	873,60	1.317,39
CONTRATTO MANUTENZIONE ASCENSORE	663,08	704,86	1034,00	707,30	680,90
INTERVENTI MANUTENZIONE ASCENSORE	323,95	-561,77	207,90	0,00	280,51
VERIFICA IMP.TO ASCENSORE – SCAD.ZA 11/04/2025	0,00	296,65	0,00	201,76	0,00
AREE ESTERNE					
ILLUMINAZIONE 25%	0,00	174,00	532,50	624,00	940,99
CONTRATTO DI MANUTENZIONE GIARDINO	4.534,00	1.171,20	1.464,00	2.049,60	1.464,18
DERATTIZZAZIONE e DISINFESTAZIONE	1.830,00	732,00	1.159,43	732,00	1.159,80
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ESTERNI E GIARDINO	645,32	463,63	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA					
SERVIZIO DI PULIZIA	0,00	0,00	0,00	262,30	262,30
ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE CANCELLO 15%	408,80	467,00	319,50	374,40	564,62
COSAP 2022 - PASSO CARRABILE	197,08	0,00	155,00	155,00	155,00
COSAP 2019 - PASSO CARRABILE (AMM.ZIONE VALERI)	0,00	0,00	0,00	0,00	177,21
MANUTENZIONE GARAGE	608,44	594,24	305,80	671,24	222,21
CERTIFICATO PREV. INCENDI – SCAD. 14/11/27	0,00	1.281,00	0,00	0,00	354,40
ACQUA - CONSUMI IDRICI					
CONDOMINI UTENZA N. 250000111984	7.693,25	6.871,18	7.525,18	7.717,93	8.887,52
ANTINCENDIO UTENZA N. 250000108259	0,00	0,00	115,37	74,93	79,79
PARTI COMUNI e GIARDINO	2.255,45	2.124,20	834,82	2.809,21	3.531,20
TOTALE	30.448,66	29.416,39	25.602,30	27.021,70	31.629,36

