



Rag. MASSIMO ZANIBONI

AMMINISTRAZIONI e CONSULENZE CONDOMINIALI

Via Yuri Gagarin 5 40131 Bologna Tel.-Fax 051/ 634.69.16 Cell.338.8783611 Associato A.N.A.C.I. N.4462
Cod.Fisc. ZNBMSM43T26A944T P.Iva 04152210375 email: info@amministrazioni-zaniboni.it www.amministrazioni-zaniboni.it

INFORMATIVA 2010

DIGITALE TERRESTRE

A Luglio del 2010 è previsto il passaggio delle reti televisive al digitale terrestre. Si dovranno quindi adeguare le antenne per poter ricevere i programmi tv non più col segnale tradizionale, detto analogico. Ogni utente poi dovrà personalmente acquistare un decoder per ciascun televisore di vecchia generazione. Mentre i televisori, con schermo LCD o al plasma, sono già predisposti per la ricezione digitale.

MODELLI F24 - METODO ADOTTATO PER CONTENERE AL MASSIMO LA SPESA

Nel 2007, con l'entrata in vigore della ritenuta d'acconto anche per le ditte, c'è stato un fortissimo incremento di spesa, 10 euro per ciascun Modello F24, che non riuscendo il primo anno ad essere raggruppati nei tre codici utenti (Professionisti - Ditte individuali e Soc.di persone - Soc. di capitali) per vari motivi organizzativi, in un unico Modello F24, si è avuta una spesa massima per i condomini molto movimentati fino a 36 Modelli F24 (12 mesi per i 3 codici) per un totale di ben 360 euro + Iva. Nel 2008 ho dato al mio commercialista l'incarico di versare i Modelli F24 raggruppati per codice contribuente, passando così da 36 a 12 Modelli F24. Nel 2009 ho versato personalmente i Modelli F24 usando un nuovo programma, ma per cercare di ridurre drasticamente le spese, ho comunicato a tutti i fornitori, che necessitavano di ritenuta d'acconto, che li avrei pagati trimestralmente. Per cui i Modelli F24 annuali sono passati da 12 ad appena 4 (o al massimo 5), riducendo la spesa a 40 o 50 euro + iva annuali. Devo però fare i conti sui pagamenti fissi (Assicurazione, Pulizia scale, Enel, Hera gas per i condomini con centrale termica, Amministrazione e altre). I mesi in cui devo pagare i fornitori, che necessitavano di ritenuta d'acconto, sono: Marzo, Giugno, Settembre, Dicembre. Se non ci sono sufficienti fondi, diventa veramente un problema e vi spiego perché.

Quando viene fatto il preventivo del nuovo esercizio, si è soliti destinare un piccolo fondo spese per far fronte ad eventuali lavori d'urgenza. Nel Maggio del 2009 è stata abolita per Legge la commissione massimo scoperto e la banca ha introdotto una nuova commissione, della quale Vi ho trasmesso copia della circolare bancaria. Questa commissione però, mi è stato spiegato poco tempo fa, non riguarda i condomini, in quanto questi non devono in alcun modo sconfinare. Pertanto dal 2010 il conto corrente condominiale dovrà mantenersi sempre sopra lo zero e si dovrà quindi aumentare il fondo spese e nel momento in cui si dovessero affrontare spese inevitabili (non lavori straordinari deliberati in assemblea) e non fosse sufficiente la cifra depositata, si dovrà chiedere ai condomini una quota integrativa da versare in breve tempo. Naturalmente il piano rateale dell'esercizio ordinario dovrà essere impostato in modo da far scadere le rate prima di quei mesi, per poter disporre delle somme necessarie al pagamento dei fornitori. Poiché l'aumento del fondo dev'essere approvato dall'assemblea, in questo preventivo non ho applicato particolari aumenti; sarete Voi a decidere. Dal canto mio, devo dire che l'amministratore non è tenuto a far prestiti ai condomini, quindi in un qualche modo l'assemblea dovrà autorizzare l'amministratore a richiedere le somme che servono per poter gestire il condominio.

CONDÒMINI - INQUILINI

Si nota ogni anno che alcuni condòmini attendono la fine dell'anno per fare il versamento delle rate condominiali, tali rate vengono poi accreditate nel c/c del condominio nell'anno successivo. Come già spiegato, dovendo io pagare i fornitori trimestralmente, può essere che non si raggiungano i fondi per portare a termine tutti gli impegni di spesa e quindi auspico che ciascuno versi le rate entro le scadenze, non solo a Dicembre.

Per poter autorizzare i condòmini e i loro inquilini ad effettuare lavori nelle parti comuni, che interessano la loro proprietà esclusiva (es. montaggio di parabola, montaggio condizionatore, apertura di finestra ecc.) è opportuno chiedere l'autorizzazione all'assemblea, anche se l'amministratore è in grado di farlo, fatto salvo quanto indicato nei regolamenti dei vari condomini. Chi affitta l'immobile deve assicurarsi che il locatore rispetti il regolamento condominiale e per questo il Regolamento deve essere espressamente richiamato nel contratto di locazione e deve esserne consegnata copia al locatore al momento della sottoscrizione del contratto.

Chi di Voi dispone di un computer, allacciato alla rete, se vuole, può documentarsi sulle news di amministrazioni condominiali, utilizzando qualsiasi motore di ricerca (Google, Yahoo ecc.), scrivendo come chiave: ANACI. Scoprirà un universo di notizie.

Cordiali saluti.

Bologna, 4/1/2010

