



# CONDOMINIO

*Il Software per gli Amministratori di Condomini*

Realizzato da: C.I.P.S. S.a.s. - Firenze

**Condominio** è il frutto dell'esperienza ultradecennale maturata nella progettazione e sviluppo del software gestionale in genere, ed in particolare, da alcuni anni, di quello per gli studi di amministratori condominiali; dal continuo confronto con le esigenze del nostro studio pilota di questo settore economico, nonché dal know-how acquisito nelle più recenti tecnologie informatiche e negli standards di mercato emergenti.

## Le piattaforme operative

**Condominio** è l'applicativo della C.I.P.S. S.a.s. per l' **Amministrazione Condominiale** scritto interamente in VB6 ed opera in maniera nativa in ambienti **Windows 9x/ME/NT/2000/XP/2003**.

**Condominio** lavora in modalità **Client/Server** sui più comuni databases relazionali **Access**, **SQL Server** (Rel.7, 2000 o superiore). Per le reti più piccole, sempre Client/Server, è possibile utilizzare **MSDE** (Microsoft Data Engine) il database di Microsoft compatibile SQL Server e royalty free.

## L'architettura

L'architettura di Condominio poggia su alcune delle tecnologie software più avanzate, tipiche dei prodotti desktop e Server delle ultime generazioni.

In sintesi:

- **Interfaccia grafica** : l'operatore può confidare in uno strumento immediatamente eseguibile, di facile comprensione, subito intuitivo la cui interfaccia è **totalmente** grafica in maniera nativa.
- **32bit : Condominio** è stato sviluppato completamente con Microsoft Visual Basic 6.0; l'architettura a 32 bit offre la sicurezza e la stabilità che sono condizioni indispensabili per l'uso di procedure mission-critical quali sono solitamente gli applicativi gestionali.
- **Acquisire una procedura gestionale realizzata con Visual Basic è oggi un investimento sicuro per il futuro.**
- **Database relazionali** : Access, SQL Server, MSDE. **Condominio** sfrutta appieno tutte le features che i database relazionali mettono a disposizione. Per esempio (ma non solo):
  1. **Integrità referenziale dichiarativa**: il database (e di conseguenza l'applicazione **Condominio**) non consente ad esempio la cancellazione di un Condominio o un Codice Sottoconto se esiste anche un solo legame con gli altri archivi collegati che si riferiscono ad essa/o.
  2. **Gestione transazionale degli aggiornamenti**: operazioni complesse di aggiornamento, come quelle legate all'inserimento dei pagamenti bollettini, o alla cancellazione degli stessi (aggiornamento di più archivi legati fra loro, aggiornamento dei condòmini, numeratori, ecc), avvengono come fossero un'unica entità cioè "tutto o niente", senza possibilità di disallineamento (tipico dei programmi che lavorano su file di tipo Isam) tra movimenti, progressivi, numeratori; ciò elimina la necessità di ricostruzioni periodiche, ed operazioni simili di riallineamento tra archivi correlati.
  3. **Funzionalità avanzate**: fornite dal database come per esempio i **triggers** e le **stored procedures** (in SQL Server) al fine di ottenere le migliori prestazioni dal sistema.
  4. **Apertura totale dei dati verso altre applicazioni**: tramite driver ODBC a bassissimo costo (o a costo zero) è possibile prelevare o inviare (import/export) dati da altre Applicazioni che supportano ODBC: in pratica tutti i più diffusi strumenti di produttività individuale (come word processing, fogli elettronici, database per PC, ecc.) senza dover creare ogni volta appositi programmi di conversione.
- **Architettura Client/Server** : i database consentono di distribuire al meglio il totale delle elaborazioni sulle CPU della rete offrendo la più alta sicurezza per i dati.
- **Tecnologia ActiveX** : L'applicazione principale consente, quando esso risulta più utile, di aprire finestre di lavoro contemporaneamente mantenendo attiva l'operazione che si stava compiendo, senza dover uscire e rientrare (per esempio inserire un nuovo Piano dei Conti al momento dell'inserimento di un condominio, inserire il pagamento di una fattura fornitore al momento della registrazione della stessa, ecc.)

## Le Caratteristiche Generali

**Condominio** offre una serie di plus che rendono agile ed efficace il lavoro di chi opera:

- **Consente di aprire finestre di lavoro contemporaneamente**, mantenendo attiva l'operazione che si stava compiendo.
- **Sicurezza: L'accesso** di ogni operatore è **protetto** da una user name ed, eventualmente, da una password. E' possibile inoltre configurare gli accessi alle singole funzioni e dati per ogni operatore, o gruppi di operatori, in base alle mansioni di ciascuno ed alle esigenze aziendali di riservatezza dei dati. **Condominio** è in linea con alcune norme previste dalla normativa sulla Privacy, infatti è possibile configurare regole sulla gestione delle password: scadenza periodica, modifica della propria password da parte di ciascun operatore, lunghezza minima ed uso obbligatorio di lettere/numeri.
- **I Menù** si autoconfigurano in base ai moduli installati ed all'autorizzazione all'accesso prevista.
- **Mouse** : il suo utilizzo è esteso ad ogni operazione, ma è possibile usare anche quasi esclusivamente la tastiera.
- **Zoom** : questa funzione è abilitata su ogni campo codice ed in ogni punto della procedura.
- **Personalizzazione stampe** : è possibile modificare la forma ed il layout di ogni tipo di documento (Bilanci, Bollettini Postali o altra stampa, senza dover toccare la procedura. E' inoltre possibile aggiungere altre stampe a quelle esistenti, richiamabili anche a scelta fra più stampe, da parte dell'operatore. Qualsiasi stampa prodotta è altresì inviabile, senza alcuna difficoltà, a stampanti diverse o a file in diversi formati (Excel, Word, PDF, ecc.) selezionabile dall'operatore.
- **Multi-aziendale** : Questo tipo di gestione permette di passare da un'azienda ad un'altra nella stessa sessione di lavoro dell'operatore.
- **Configurabilità della procedura** : un registro interno della procedura consente di esplorare e settare ogni opzione di configurazione possibile in maniera agile e veloce.

## I Moduli di CONDOMINIO

### Anagrafiche:

- Condomini
- Nominativi condòmini
- Raggruppamenti
- Piano dei Conti

### Bilancio Preventivo:

- Generazione bilancio preventivo
- Ripartizione per le tabelle millesimali e relativa stampa
- Determinazione Rate di spesa con riporti della gestione precedente e stampa dei bollettini postali per i vari condòmini
- Incasso Rate sia a mezzo barcode, sia a mezzo file postali (bollettini mod. TD 896), sia manualmente con emissione ricevuta pagamento
- Stampa utenti insolventi e relativi solleciti di pagamento con possibilità di selezione dell'importo minimo da sollecitare e intervento dell'operatore per scegliere a chi si vuole inviare il sollecito

### Addebiti Spese:

- Fatture fornitori
- Pagamento fatture fornitori
- Addebito spese personali per condòmino e/o condominio
- Generazione automatica delle notule/fatture dello studio ai vari condòmini

### Bilancio Consuntivo:

- Bilancio Consuntivo con generazione automatica dei riporti di gestione sulla nuova
- Stampe varie di controllo della gestione consuntivata
- Chiusura effettiva della gestione (operazione protetta da password) che non permette di modificare più i dati di quella gestione

### Sinistri :

- Apertura dei sinistri
- Stampa lettera di denuncia del sinistro sia condominiale che personale
- Situazione dei sinistri aperti

### Telefonate :

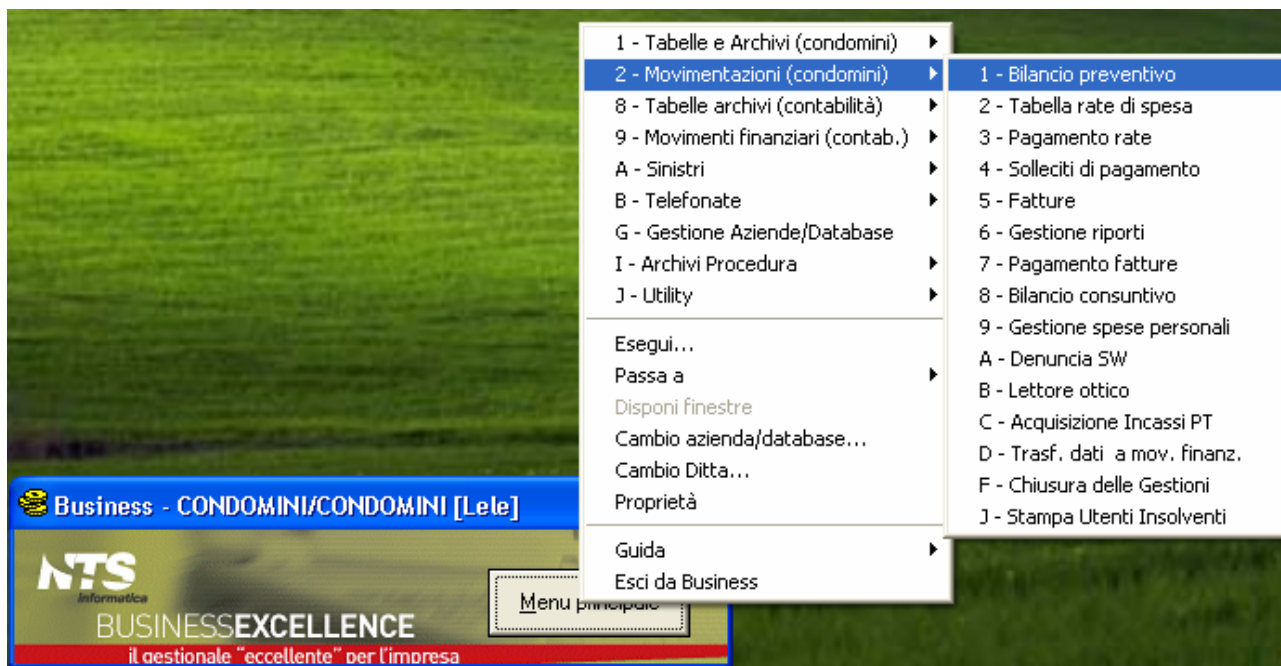
- Acquisizione delle telefonate dei vari condòmini per lavori ordinari e straordinari
- Inserimento passaggio chiamata al manutentore
- Situazione dello stato delle varie chiamate.

### Gestione Contabile:

- Registrazione dei movimenti di entrata/uscita
- Trasferimento automatico degli incassi e dei pagamenti dalla gestione condominiale
- Stampe varie di controllo
- Stampa libro di cassa con gestione dei riporti

## Il Menù

**Il Menù** si può scegliere tra 3 diverse impostazioni operative di menù, con settaggio delle operazioni più ricorrenti richiamabili con un solo click di mouse. Possibilità di limitare in modo facile e sicuro per ciascun utente l'esecuzione delle sole operazioni a cui esso è incaricato. La forma sotto riportata come esempio è quella più classica dell'ambiente Windows, cioè quella a tendina.

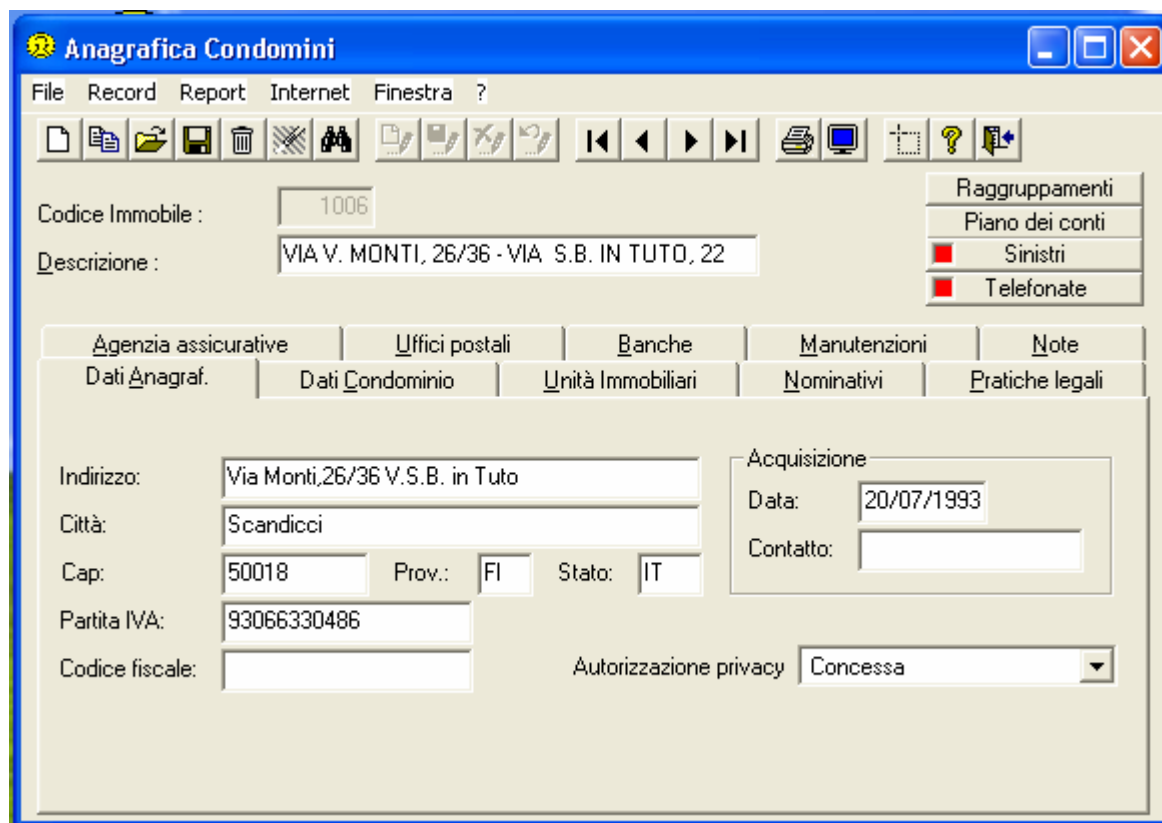


## Condomini

Al modulo di gestione dei condomini è possibile accedere da punti diversi della procedura: sia dalla funzione anagrafiche del menù generale, sia direttamente dalla funzione zoom presente in tutte le maschere che richiedano il codice di un condominio.

In questo modulo oltre ad esserci i dati anagrafici del condominio, vi sono, delle informazioni statistiche (come ad esempio se sono presenti dei sinistri o delle chiamate da parte dei condòmini), oltre a quelle sulla composizione del condominio stesso o quelle di integrazione per tutta la procedura del proprio Piano dei Conti e i Raggruppamenti delle tabelle millesimali previste per il condominio stesso.

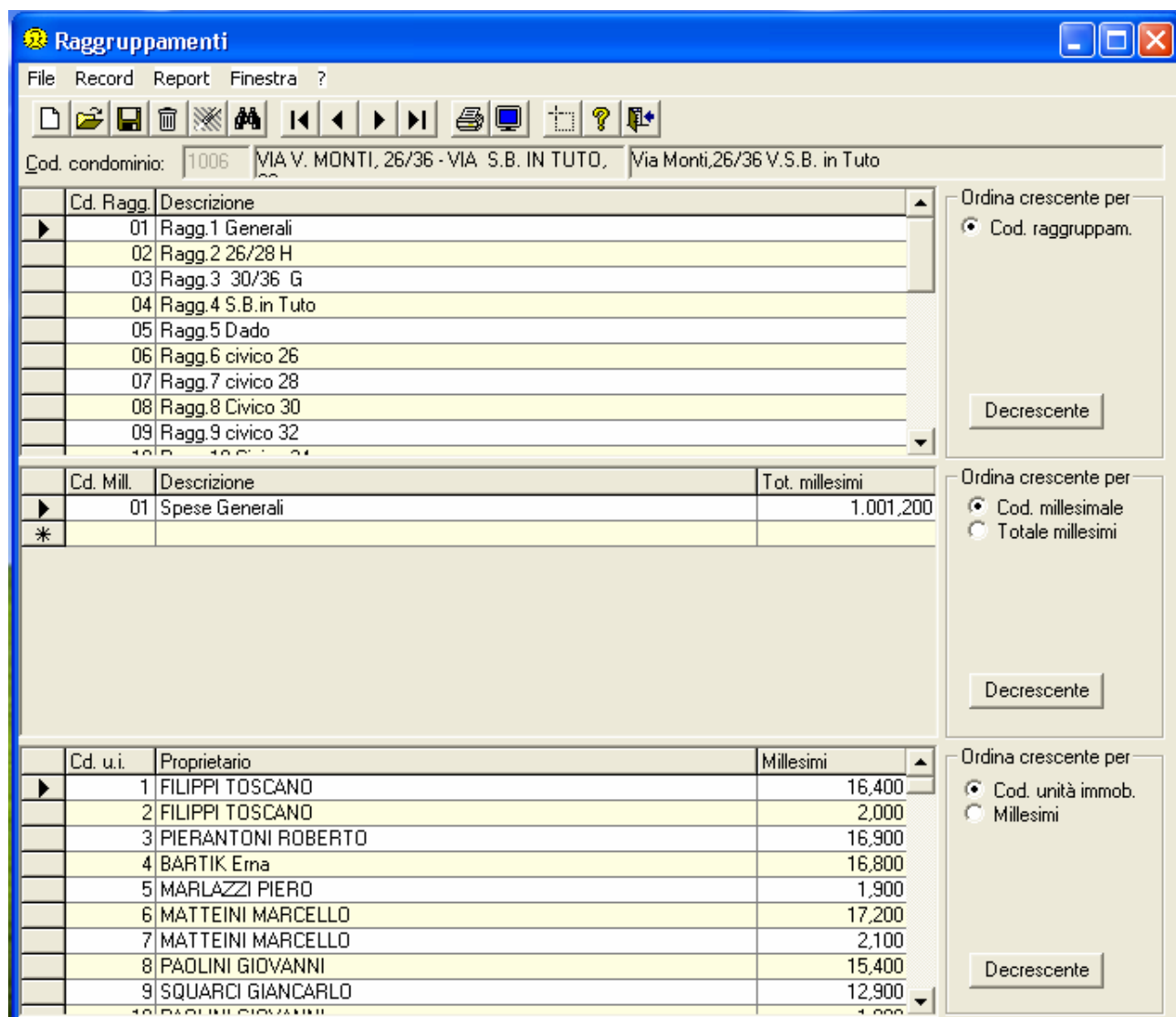
All'interno dei pannelli relativi alle unità immobiliari e nominativi, sono riportate le rispettive informazioni per i vari appartamenti ed accessori che compongono lo stabile e i relativi proprietari e/o inquilini dello stesso.



## Raggruppamento tabelle Millesimali

Al modulo dei raggruppamenti è possibile accedere da punti diversi della procedura: sia dalla funzione Anagrafiche del menù generale, sia direttamente dal modulo del condominio precedentemente selezionato.

La maschera si compone di tre griglie in cascata che servono a determinare: la prima il codice di raggruppamento; nella seconda, per ogni riga di raggruppamento vengono attribuite le tabelle millesimali di appartenenza con la rispettiva percentuale di incidenza; nella terza, ad ogni tabella millesimale attribuita, vengono indicati quali sono le unità immobiliari che ne fanno parte, ognuna con i millesimi di competenza.



**Raggruppamenti**

File Record Report Finestra ?

Cod. condominio: 1006 VIA V. MONTI, 26/36 - VIA S.B. IN TUTO, Via Monti,26/36 V.S.B. in Tutto

| Cd. Ragg. | Descrizione         |
|-----------|---------------------|
| 01        | Ragg.1 Generali     |
| 02        | Ragg.2 26/28 H      |
| 03        | Ragg.3 30/36 G      |
| 04        | Ragg.4 S.B.in Tutto |
| 05        | Ragg.5 Dado         |
| 06        | Ragg.6 civico 26    |
| 07        | Ragg.7 civico 28    |
| 08        | Ragg.8 Civico 30    |
| 09        | Ragg.9 civico 32    |

Ordina crescente per  
 Cod. raggruppam.  
 Decrescente

| Cd. Mill. | Descrizione    | Tot. millesimi |
|-----------|----------------|----------------|
| 01        | Spese Generali | 1.001,200      |
| *         |                |                |

Ordina crescente per  
 Cod. millesimale  
 Totale millesimi  
 Decrescente

| Cd. u.i. | Proprietario       | Millesimi |
|----------|--------------------|-----------|
| 1        | FILIPPI TOSCANO    | 16,400    |
| 2        | FILIPPI TOSCANO    | 2,000     |
| 3        | PIERANTONI ROBERTO | 16,900    |
| 4        | BARTIK Erna        | 16,800    |
| 5        | MARLAZZI PIERO     | 1,900     |
| 6        | MATTEINI MARCELLO  | 17,200    |
| 7        | MATTEINI MARCELLO  | 2,100     |
| 8        | PAOLINI GIOVANNI   | 15,400    |
| 9        | SQUARCI GIANCARLO  | 12,900    |

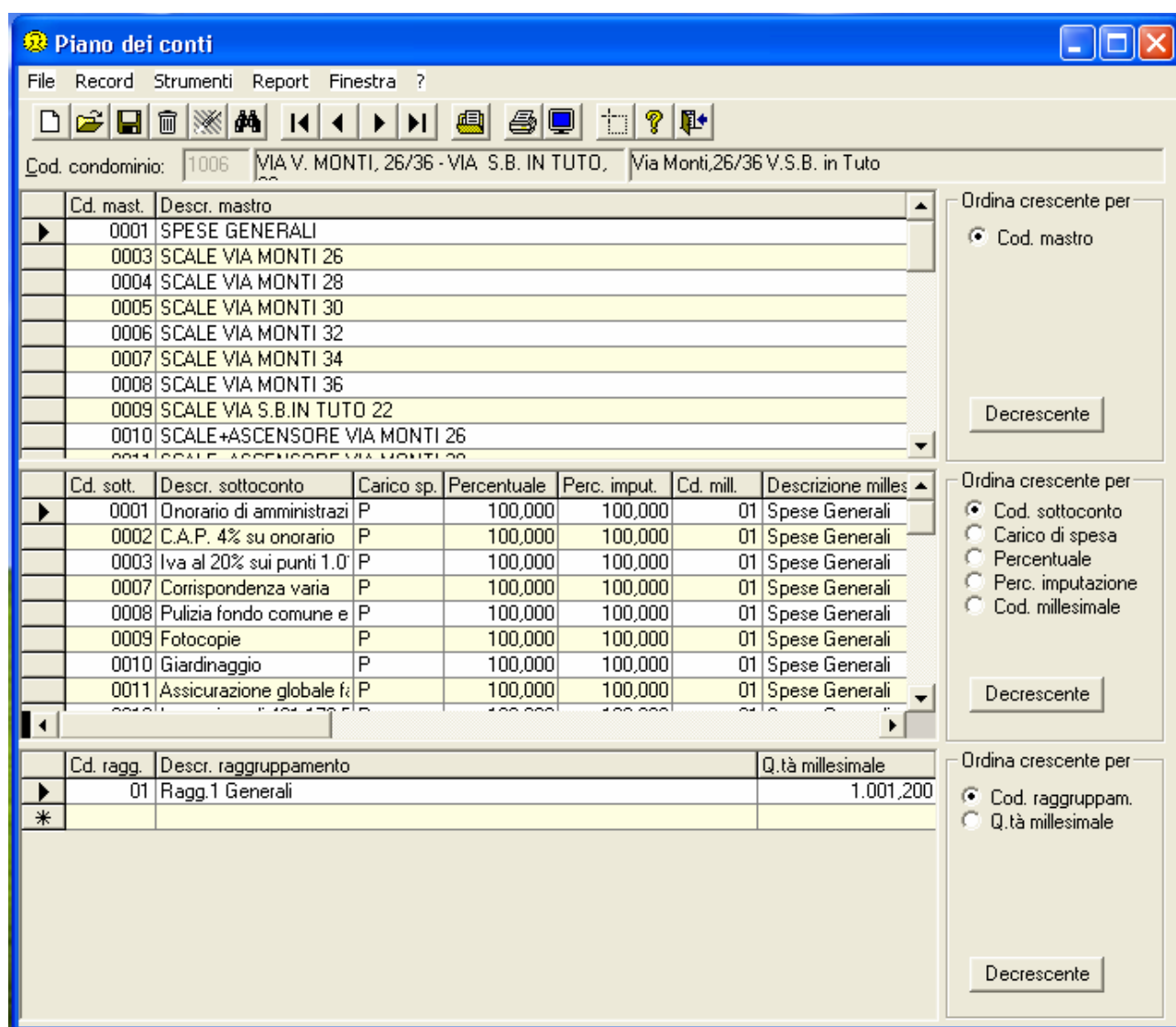
Ordina crescente per  
 Cod. unità immob.  
 Millesimi  
 Decrescente

## Piano dei Conti

Al modulo del piano dei conti è possibile accedere da punti diversi della procedura: sia dalla funzione Anagrafiche del menù generale, sia direttamente dal modulo del condominio precedentemente selezionato.

Anche questa maschera, come la precedente, si compone di tre griglie in cascata che servono a determinare: la prima il codice dei mastri; nella seconda, per ogni riga di mastro vengono attribuiti i sottoconti necessari per la movimentazione con le modalità di ripartizione del costo e la tabella millesimale di appartenenza; nella terza, ad ogni sottoconto, vengono indicati quali sono i codici di raggruppamento e la relativa quantità millesimale.

Le informazioni contenute in questa maschera, così come quelle della maschera precedente, sono fondamentali per la ripartizione sia del bilancio preventivo impostato, sia dei costi imputati e ripartiti dal bilancio consuntivo.



**Piano dei conti**

File Record Strumenti Report Finestra ?

Cod. condominio: 1006 VIA V. MONTI, 26/36 - VIA S.B. IN TUTO, Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto

| Cd. mast. | Descr. mastro                |
|-----------|------------------------------|
| 0001      | SPESE GENERALI               |
| 0003      | SCALE VIA MONTI 26           |
| 0004      | SCALE VIA MONTI 28           |
| 0005      | SCALE VIA MONTI 30           |
| 0006      | SCALE VIA MONTI 32           |
| 0007      | SCALE VIA MONTI 34           |
| 0008      | SCALE VIA MONTI 36           |
| 0009      | SCALE VIA S.B. IN TUTO 22    |
| 0010      | SCALE+ASCENSORE VIA MONTI 26 |
| 0011      | SCALE+ASCENSORE VIA MONTI 36 |

Ordina crescente per  
 Cod. mastro  
Decrescente

| Cd. sott. | Descr. sottoconto          | Carico sp. | Percentuale | Perc. imput. | Cd. mill. | Descrizione milles |
|-----------|----------------------------|------------|-------------|--------------|-----------|--------------------|
| 0001      | Onorario di amministratori | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0002      | C.A.P. 4% su onorario      | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0003      | Iva al 20% sui punti 1.01  | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0007      | Corrispondenza varia       | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0008      | Pulizia fondo comune e     | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0009      | Fotocopie                  | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0010      | Giardinaggio               | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |
| 0011      | Assicurazione globale f    | P          | 100,000     | 100,000      | 01        | Spese Generali     |

Ordina crescente per  
 Cod. sottoconto  
 Carico di spesa  
 Percentuale  
 Perc. imputazione  
 Cod. millesimale  
Decrescente

| Cd. ragg. | Descr. raggruppamento | Q.tà millesimale |
|-----------|-----------------------|------------------|
| 01        | Ragg.1 Generali       | 1.001,200        |
| *         |                       |                  |

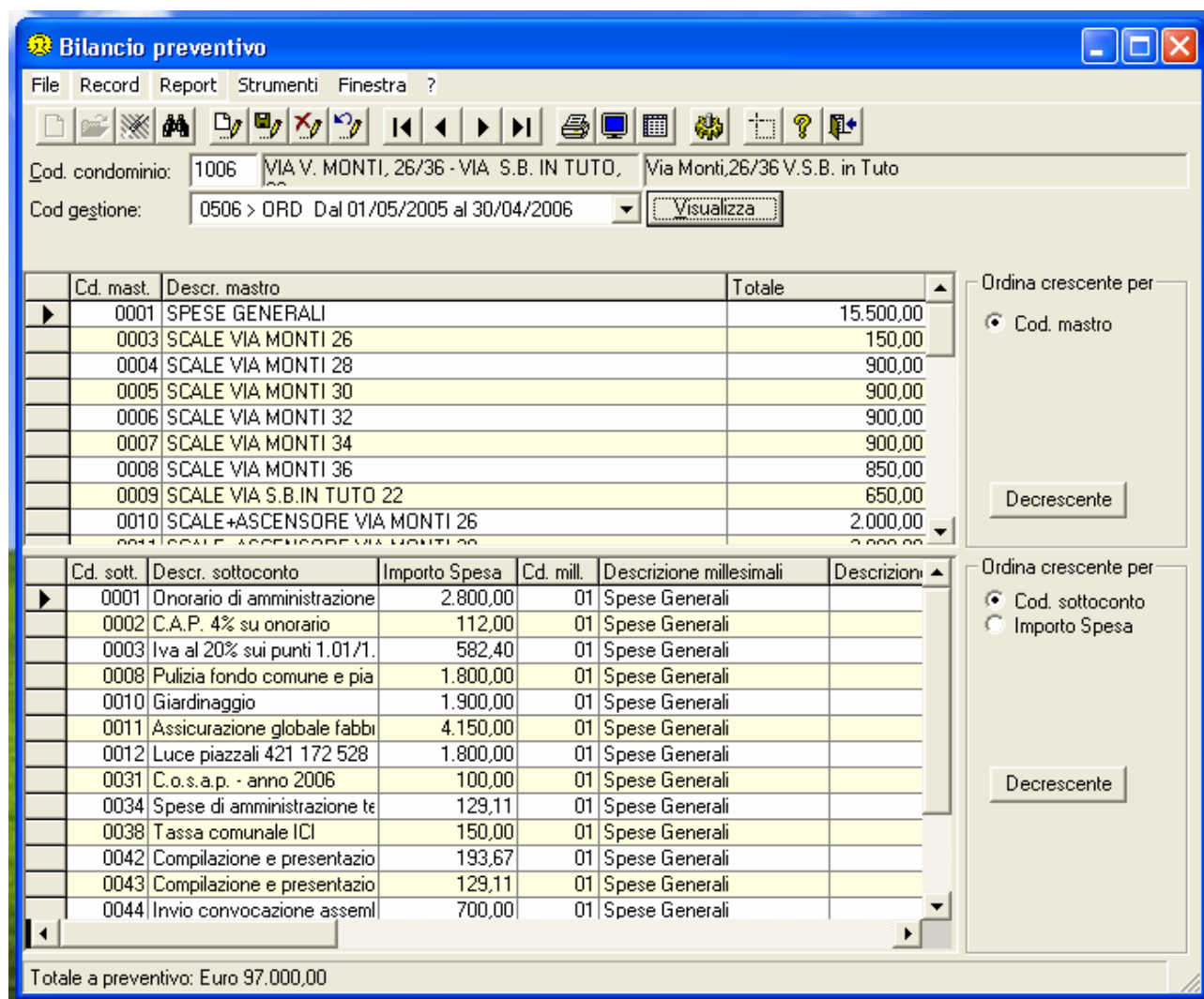
Ordina crescente per  
 Cod. raggruppar.  
 Q.tà millesimale  
Decrescente



## Bilancio Preventivo

In questa maschera, vengono imputate tutte le voci di spesa ed il relativo importo seguendo lo schema del piano dei conti precedentemente impostato. Ovviamente non è assolutamente obbligatorio che tutte le voci previste nel piano dei conti stesso debbano essere imputate, solamente quelle necessarie.

Una volta completato l'inserimento esistono gli appositi pulsanti per stampare il bilancio preventivo da presentare in assemblea, quello di ripartizione delle varie voci imputate in bilancio a ciascun condòmino seguendo le indicazioni impostate nei raggruppamenti.



**Bilancio preventivo**

File Record Report Strumenti Finestra ?

Cod. condominio: 1006 VIA V. MONTI, 26/36 - VIA S.B. IN TUTO, Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto

Cod gestione: 0506 > ORD Dal 01/05/2005 al 30/04/2006 [Visualizza]

| Cd. mast. | Descr. mastro                | Totale    |
|-----------|------------------------------|-----------|
| 0001      | SPESE GENERALI               | 15.500,00 |
| 0003      | SCALE VIA MONTI 26           | 150,00    |
| 0004      | SCALE VIA MONTI 28           | 900,00    |
| 0005      | SCALE VIA MONTI 30           | 900,00    |
| 0006      | SCALE VIA MONTI 32           | 900,00    |
| 0007      | SCALE VIA MONTI 34           | 900,00    |
| 0008      | SCALE VIA MONTI 36           | 850,00    |
| 0009      | SCALE VIA S.B. IN TUTO 22    | 650,00    |
| 0010      | SCALE+ASCENSORE VIA MONTI 26 | 2.000,00  |

Ordina crescente per  
 Cod. mastro  
 Importo Spesa  
Decrescente

| Cd. sott. | Descr. sottoconto            | Importo Spesa | Cd. mill. | Descrizione millesimali | Descrizione |
|-----------|------------------------------|---------------|-----------|-------------------------|-------------|
| 0001      | Onorario di amministrazione  | 2.800,00      | 01        | Spese Generali          |             |
| 0002      | C.A.P. 4% su onorario        | 112,00        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0003      | Iva al 20% sui punti 1.01/1. | 582,40        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0008      | Pulizia fondo comune e pia   | 1.800,00      | 01        | Spese Generali          |             |
| 0010      | Giardinaggio                 | 1.900,00      | 01        | Spese Generali          |             |
| 0011      | Assicurazione globale fabbr  | 4.150,00      | 01        | Spese Generali          |             |
| 0012      | Luce piazzali 421 172 528    | 1.800,00      | 01        | Spese Generali          |             |
| 0031      | C.o.s.a.p. - anno 2006       | 100,00        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0034      | Spese di amministrazione te  | 129,11        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0038      | Tassa comunale ICI           | 150,00        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0042      | Compilazione e presentazio   | 193,67        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0043      | Compilazione e presentazio   | 129,11        | 01        | Spese Generali          |             |
| 0044      | Invio convocazione assembl   | 700,00        | 01        | Spese Generali          |             |

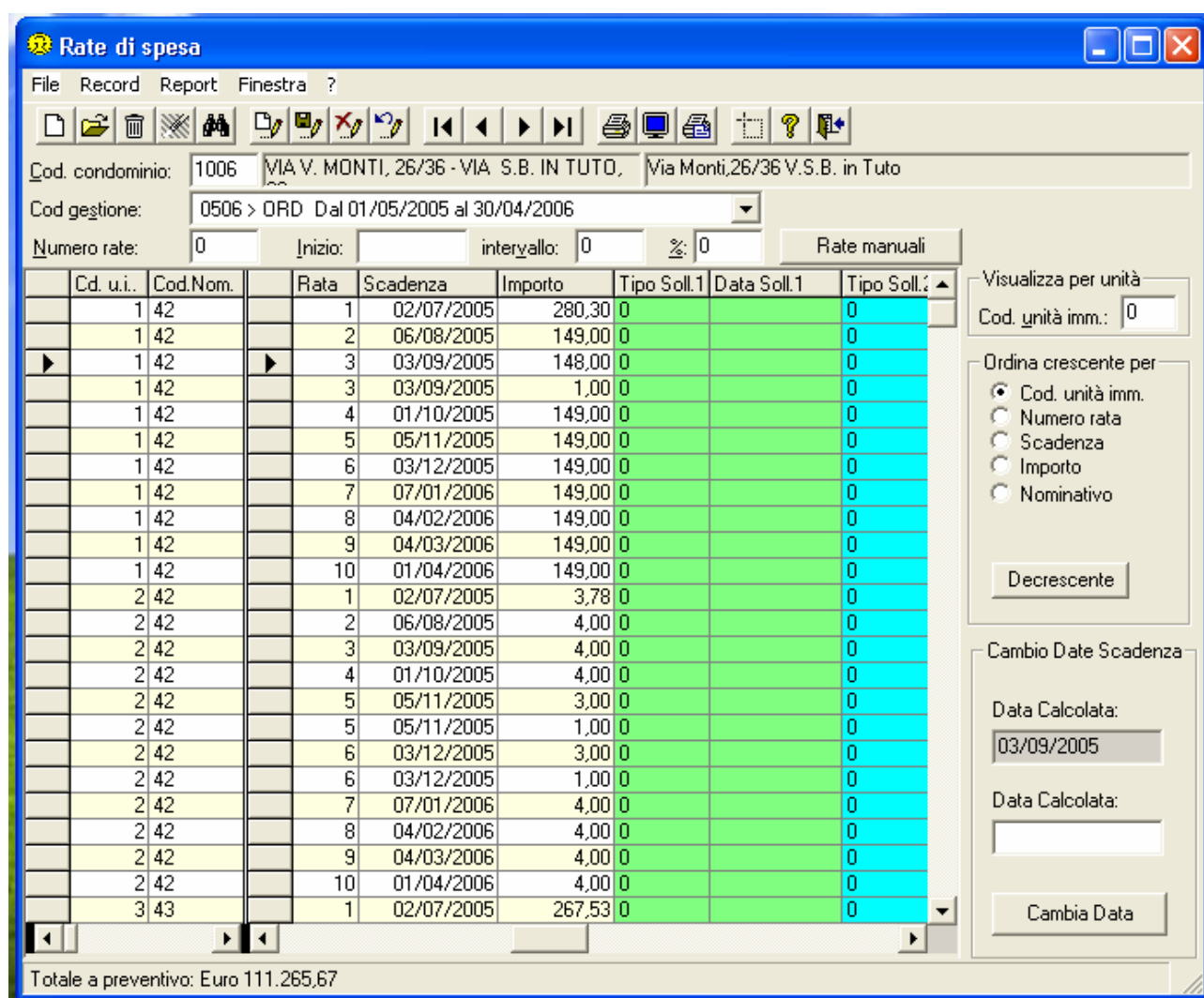
Ordina crescente per  
 Cod. sottoconto  
 Importo Spesa  
Decrescente

Totale a preventivo: Euro 97.000,00

## Rate di Spesa

Questa maschera genera le rate di spesa per ogni condòmino. Il modo di generazione delle rate di spesa è impostata dall'operatore che deve indicare il numero di rate volute, la data di scadenza della prima rata e l'intervallo di tempo fra le rate e la percentuale di importo fissa da ripartire su tutte le rate; col pulsante rate manuali, invece, è possibile attribuire per ogni scadenza una percentuale di importo diversa l'una dall'altra. In ogni caso la ripartizione poi viene eseguita automaticamente dalla procedura tenendo anche conto dei riporti della gestione precedente che vengono riportati in genere sulla prima rata. Qualora il riporto sia negativo, perché il condòmino ha pagato più di quanto doveva, se la prima rata non è sufficiente a coprire il credito, questa viene azzerata ed il residuo scalato dalla successiva rata e così a seguire fino ad esaurimento del credito stesso.

Inoltre da questa maschera vengono prodotti i bollettini postali da inviare ai condòmini.



**Rate di spesa**

File Record Report Finestra ?

Cod. condominio: 1006 VIA V. MONTI, 26/36 - VIA S.B. IN TUTO, Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto

Cod gestione: 0506 > ORD Dal 01/05/2005 al 30/04/2006

Numero rate: 0 Inizio: intervallo: 0 %: 0 Rate manuali

|  | Cd. u.i. | Cod.Nom. | Rata | Scadenza   | Importo | Tipo Soll.1 | Data Soll.1 | Tipo Soll.2 |
|--|----------|----------|------|------------|---------|-------------|-------------|-------------|
|  | 1 42     |          | 1    | 02/07/2005 | 280,30  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 2    | 06/08/2005 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 3    | 03/09/2005 | 148,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 3    | 03/09/2005 | 1,00    | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 4    | 01/10/2005 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 5    | 05/11/2005 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 6    | 03/12/2005 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 7    | 07/01/2006 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 8    | 04/02/2006 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 9    | 04/03/2006 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 1 42     |          | 10   | 01/04/2006 | 149,00  | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 1    | 02/07/2005 | 3,78    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 2    | 06/08/2005 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 3    | 03/09/2005 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 4    | 01/10/2005 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 5    | 05/11/2005 | 3,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 5    | 05/11/2005 | 1,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 6    | 03/12/2005 | 3,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 6    | 03/12/2005 | 1,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 7    | 07/01/2006 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 8    | 04/02/2006 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 9    | 04/03/2006 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 2 42     |          | 10   | 01/04/2006 | 4,00    | 0           |             | 0           |
|  | 3 43     |          | 1    | 02/07/2005 | 267,53  | 0           |             | 0           |

Visualizza per unità  
Cod. unità imm.: 0

Ordina crescente per  
 Cod. unità imm.  
 Numero rata  
 Scadenza  
 Importo  
 Nominativo

Decrescente

Cambio Date Scadenza  
 Data Calcolata: 03/09/2005  
 Data Calcolata:  
 Cambia Data

Totale a preventivo: Euro 111.265,67

## Incassi Rate

Con questa maschera, vengono registrati manualmente gli incassi delle rate quando si presenta il condòmino in studio a pagare e viene stampata una ricevuta riepilogativa delle rate pagate intestata al condòmino stesso.

Esistono poi altre 2 maschere per la registrazione degli incassi, che in questa presentazione non abbiamo riportato per una questione di sinteticità: una è quella per l'acquisizione dei bollettini incassati a mezzo posta tramite codice a barre riportato sul bollettino stesso (mod. TD 451); l'altra, più recente e sicuramente più funzionale, è quella per l'acquisizione degli incassi dei bollettini a mezzo file che si può scaricare tramite il sito di Poste Italiane previa attivazione. Questa ultima funzione è valida solo per i bollettini mod. TD 896.

**Pagamento rate di spesa**

File Record Report Finestra ?

Cod. condominio 1006 Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto Scad. Da/a 01/01/1900 31/12/2099  
 Cod. unità imm. 0 Data pagam. 05/10/2006  
 Cod. nominativo 0  
 Cod. gestione 0506 ORDINARIA Dal 01/05/2005 al 30/04/2006  
 Cod. causale 1 Versamento per cassa  
 Cod. cassa 1 CASSA Data valuta  
 Cod. ABI/CAB 0 0 Num. ass.

| Scadenza   | Cod. u.i. | Cod.Nom. | Rata | IDRata | Salid. | Importo | T.Soll.1 | Data Soll.1 |
|------------|-----------|----------|------|--------|--------|---------|----------|-------------|
| 02/07/2005 | 38 66     |          | 1    | 1      |        | 235,44  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 101 1498  |          | 1    | 1      |        | 433,54  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 107 112   |          | 1    | 1      |        | 59,62   | 0        |             |
| 02/07/2005 | 100 107   |          | 1    | 1      |        | 179,40  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 81 95     |          | 1    | 1      |        | 162,79  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 39 66     |          | 1    | 1      |        | 15,23   | 0        |             |
| 02/07/2005 | 110 115   |          | 1    | 1      |        | 21,77   | 0        |             |
| 02/07/2005 | 82 95     |          | 1    | 1      |        | 15,33   | 0        |             |
| 02/07/2005 | 65 84     |          | 1    | 1      |        | 38,52   | 0        |             |
| 02/07/2005 | 64 84     |          | 1    | 1      |        | 425,78  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 104 66    |          | 1    | 1      |        | 3,59    | 0        |             |
| 02/07/2005 | 96 103    |          | 1    | 1      |        | 616,93  | 0        |             |
| 02/07/2005 | 02 100    |          | 1    | 1      |        | 0,21    | 0        |             |

Ordina crescente per  
 Scadenza  
 Cod. unità imm.  
 Rata  
 Importo  
 Nome  
 Scadenza e Nome  
 Decrescente

Totale righe 0,00

## Fatture Fornitori

Questa procedura permette la registrazione delle fatture fornitori suddividendo i vari costi per ciascuna delle voci del piano dei conti opportune. Qualora il codice mastro sia impostato in maniera che abbia una ripartizione in percentuale su più mastri (es.: Fattura ENEL che ha incidenza sia sul codice mastro relativo alla luce scale, sia su quello della forza motrice dell'ascensore con una ripartizione del 20% sul primo e 80% sul secondo), questo automatismo viene gestito automaticamente dalla procedura, basta che l'operatore imposti uno dei due mastri interessati e l'importo complessivo.

In fase di inserimento della fattura, se questa è già stata pagata, attivando il flag di fattura pagata, quando viene premuto il pulsante di salvataggio del documento, la procedura provvederà automaticamente a richiamare la maschera dei pagamenti ed a inviarle gli estremi del condominio, del numero e data di fattura oltre al fornitore.

**Archivio fatture fornitori**

File Record Report Finestra ?

Num./data doc. 845541016 27/07/2005 **Num./data fat** 845541016 27/07/2005

Fornitore: 40 ENEL Distribuzione S.p.A.  
 Via Salvagnoli 4  
 50129 FIRENZE (FI)

Cod. cond. 1006 Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto

Cod gestione 0506 > ORD Dal 01/05/2005 al 30/04/2006

Documento 1 Fattura Perc. Iscr. albo 0 Importo 70,27

Fattura pagata  St.Denuncia  Tot. Doc. **71,04** Commissioni **0,77**

|   | Mastro | Sott. | Rip. | Cd. u.i. | Tipo | Importo | Imp. Iscr. | Cd. IVA | Imposta | Des |
|---|--------|-------|------|----------|------|---------|------------|---------|---------|-----|
| ▶ | 0008   | 0001  | R    | 0        |      | 10,66   | 0,00       | 0       | 0,00    |     |
|   | 0015   | 0001  | R    | 0        |      | 10,66   | 0,00       | 0       | 0,00    |     |
|   | 0015   | 0002  | R    | 0        |      | 49,72   | 0,00       | 0       | 0,00    |     |
| * |        |       |      |          |      |         |            |         |         |     |

Note :

Acc. consunt.  
 Stampa etich.

## Pagamenti Fatture Fornitori

Questa procedura può essere richiamata manualmente dalla funzione di menù specifica, oppure, come detto precedentemente, può essere richiamata automaticamente dalla maschera di registrazione delle fatture fornitori descritta sopra.

Dopo aver individuato la fattura che si intende saldare, è possibile saldarla per intero o anche parzialmente, inoltre se si vuole è possibile stampare una piccola etichetta riportante gli estremi dell'avvenuto pagamento da poter apporre sulla fattura.

**Elenco fatture pagate**

File Record Report Finestra ?

Cod. fornitore: 40 ENEL Distribuzione S.p.A. Num doc.:  
 Cod. condominio: 1006 Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto Data doc.:  
 Cod. gestione: Data pagam.: 25/03/2005

| CodGest | TipoG | Num. documento | Data doc.  | Sald. | Importo | Imp. iscr. |
|---------|-------|----------------|------------|-------|---------|------------|
| 0304    | 0     | 66013          | 25/07/2003 | ✓     | 52,96   |            |
| 0405    | 0     | 65018          | 26/05/2004 | ✓     | 12,27   |            |
| 0405    | 0     | 7077565011     | 03/12/2004 | ✓     | 13,18   |            |
| 0405    | 0     | 65018          | 28/07/2004 | ✓     | 11,90   |            |
| 0405    | 0     | 65018          | 28/07/2004 | ✓     | 11,89   |            |
| 0405    | 0     | 65019          | 28/07/2004 | ✓     | 55,80   |            |
| 0405    | 0     | 65019          | 28/07/2004 | ✓     | 11,96   |            |
| 0405    | 0     | 65019          | 28/07/2004 | ✓     | 11,96   |            |
| 0405    | 0     | 65019          | 04/10/2004 | ✓     | 11,76   |            |
| 0405    | 0     | 65019          | 04/10/2004 | ✓     | 11,76   |            |
| 0304    | 0     | 66012          | 23/05/2003 | ✓     | 51,52   |            |
| 0304    | 0     | 66012          | 23/05/2003 | ✓     | 11,04   |            |
| 0405    | 0     | 65018          | 26/05/2004 | ✓     | 12,27   |            |

Ordina crescente per:  
 Cod. condominio  
 Cod. fornitore  
 Data documento  
 Cod. unità imm.  
 Decrescente

Totale righe: 14.127,58

Pagamento

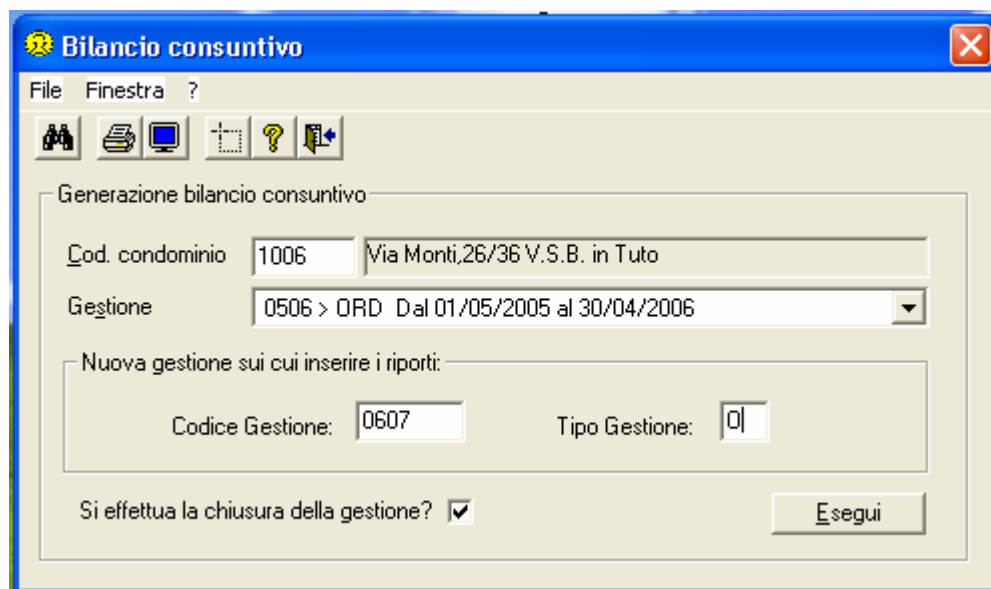
Cod. cassa: 2 CRSM C/C 136.84 ABI/CAB: 0 0  
 Causale: 32 Pag.to Fatt.re ENEL Numero C/C per bonifico:  
 Note: Numero assegno:  
 Bonifico

## Bilancio Consuntivo

Questa procedura assolve a più compiti. Prima di tutto esegue la ripartizione di tutti i costi sostenuti dal condominio a ciascun condòmino in base ai raggruppamenti ed alle tabelle millesimali, poi provvede a varie stampe di controllo dei movimenti imputati oltre a quelle del bilancio consuntivo da presentare in assemblea e a quella di ripartizione delle spese precedentemente calcolate.

Durante la ripartizione, per ciascun condòmino, determina anche il riporto della gestione che sta calcolando in quel momento e lo riporta su quella impostata dall'operatore come nuova gestione.

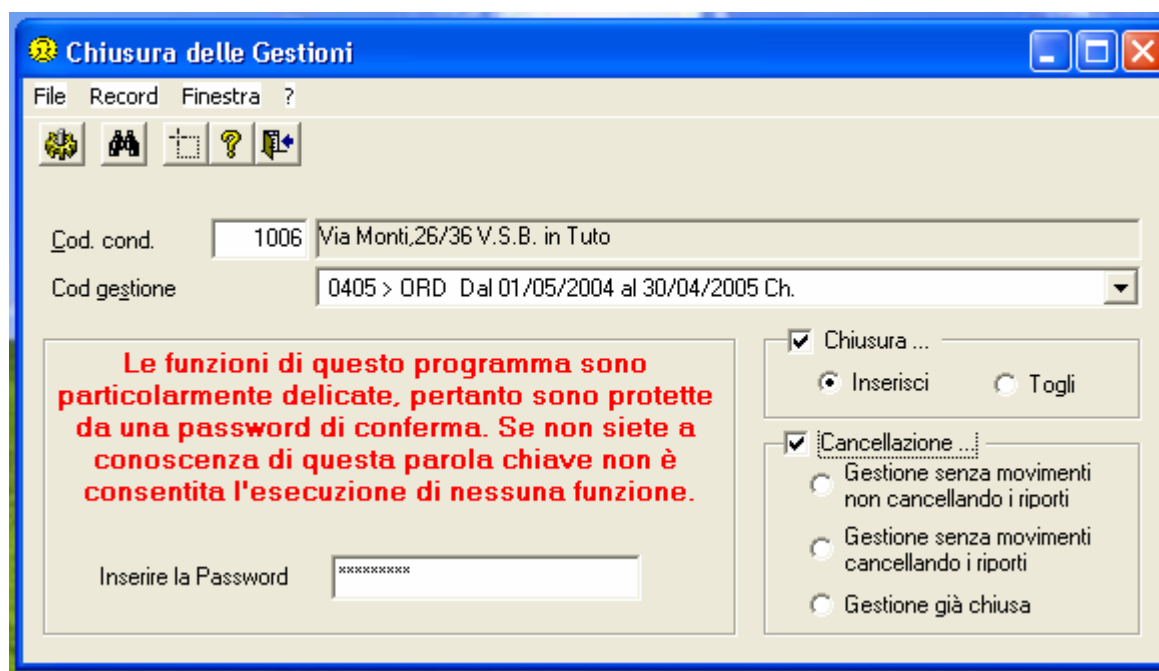
Se è stato spuntato il flag di chiusura della gestione, al termine delle operazioni di calcolo bilancio e ripartizione, viene eseguito il programma che effettua la chiusura della gestione, cioè quell'operazione che non permette più di modificare o aprire la gestione stessa di quel condominio.

A screenshot of a Windows-style application window titled 'Bilancio consuntivo'. The window has a blue title bar with a yellow sun icon on the left and a red close button on the right. Below the title bar is a menu bar with 'File', 'Finestra', and a question mark. A toolbar contains icons for a printer, a monitor, a window, a question mark, and a refresh button. The main area is divided into sections: 'Generazione bilancio consuntivo' with fields for 'Cod. condominio' (1006) and 'Via Monti,26/36 V.S.B. in Tuto', and a 'Gestione' dropdown menu showing '0506 > ORD Dal 01/05/2005 al 30/04/2006'. Below this is a section 'Nuova gestione sui cui inserire i riporti:' with 'Codice Gestione:' (0607) and 'Tipo Gestione:' (0). At the bottom, there is a checkbox 'Si effettua la chiusura della gestione?' which is checked, and an 'Esegui' button.

## Chiusura Gestione

Questa procedura può essere richiamata manualmente dal menù di Gestione Bilancio Consuntivo, o come descritto sopra, richiamata automaticamente dal programma di Calcolo del Bilancio Consuntivo.

Il programma ha varie opzioni: la prima è quella di poter riaprire una gestione chiusa per poter apportare opportune modifiche e ripetere il calcolo del consuntivo, della ripartizione e dei riporti; la seconda è relativa alla cancellazione delle gestioni. Anche in questo caso ci sono più opzioni come visibile nella maschera sottostante: quella di cancellare una gestione aperta per sbaglio, quindi senza movimenti, ma lasciando in vita i riporti di quella precedente; un'altra è quella di cancellare la gestione aperta sempre per errore, quindi senza movimenti, ma cancellando anche i riporti; infine quella di cancellare una gestione effettiva, ma già chiusa. Quest'ultima opzione è stata inserita per poter cancellare le gestioni storiche che ormai occupano solo spazio su disco, ma non sono più utili.



## Gestione Sinistri

Questa procedura può essere richiamata solo manualmente dal menù di Gestione Sinistri, mentre in altre maschere esistono pulsanti che fanno vedere una sintesi dei sinistri ed il loro stato.

La maschera si compone di più pannellini in cui si possono inserire tutti i dati relativi al sinistro oltre al testo della lettera di denuncia da inviare direttamente alla compagnia di assicurazione. Nella parte dei nominativi, è possibile inserire i nomi dei condòmini interessati dal sinistro.

E' altresì possibile stampare direttamente la lettera di denuncia del sinistro, sempre da questa maschera.

**Gestione Sinistri**

File Record Report Finestra ?

N. Sinistro 14

Cod. Condominio 1047 VIA A. DA PONTERA, 73/75/77

Dati Sinistro | Testo Lettera | Nominativi | Fornitori

Cod. Assicurazione 2 Fondiarìa Sai Agenzia Generale Firenze Nord

N. Polizza 0428.0516542.49

Data Apertura 21/01/2005

Data Chiusura 13/05/2005

Danno

Condominiale  Privato

Valore € 500,00



## Gestione delle Telefonate

Questa procedura può essere richiamata solo manualmente dal menù di Gestione delle Telefonate, mentre in altre maschere sono presenti dei pulsanti che permettono di avere una sintesi delle telefonate opportunamente filtrate in virtù del programma da cui viene richiamata.

Il programma prevede sia l'inserimento di una nuova chiamata, sia la modifica di una chiamata selezionata, sia di vedere l'elenco di tutte le chiamate ancora non chiuse. Per chiamate non chiuse si intendono tutte quelle registrate, oppure quelle di cui è già stato avvisato il fornitore di fare l'intervento, ma non sia ancora tornato l'esito dell'intervento. Infatti anche la legenda presente, aiuta a ricordarsi. Il passaggio da uno stato all'altro della chiamata, è del tutto automatico, infatti basta inserire nella parte relativa ai manutentori, il codice del fornitore e la data di quando è stato avvisato di fare una certa riparazione, che il colore della chiamata da rosso diventa giallo. Quando poi il manutentore ci comunica che la riparazione è stata eseguita, basta inserire la data in cui è stata eseguita ed il colore diventa verde e la riga scompare dalla vista se è stata selezionata l'opzione di vedere solo le chiamate ancora aperte.

E' possibile effettuare delle stampe di una sola chiamata per volta, oppure avere delle stampe con varie possibilità di selezione dalla funzione di stampa delle telefonate che può essere selezionata dal menù Gestione delle Telefonate.

**Gestione Telefonate**

File Record Report Finestra ?

Condominio: [0]    Telefonate:  Aperte    Ordinarmento:  Data/Ora    Legenda:  Da Avv.  
 Nominativo: [0]     Chiuse     Condominio     Avv.to  
 Fornitore: [0]     Entrambe     Nominativo     Effett.to  
 Altro: [ ]    Range Date Telefonate: dal [01/01/1900] al [31/12/2099]

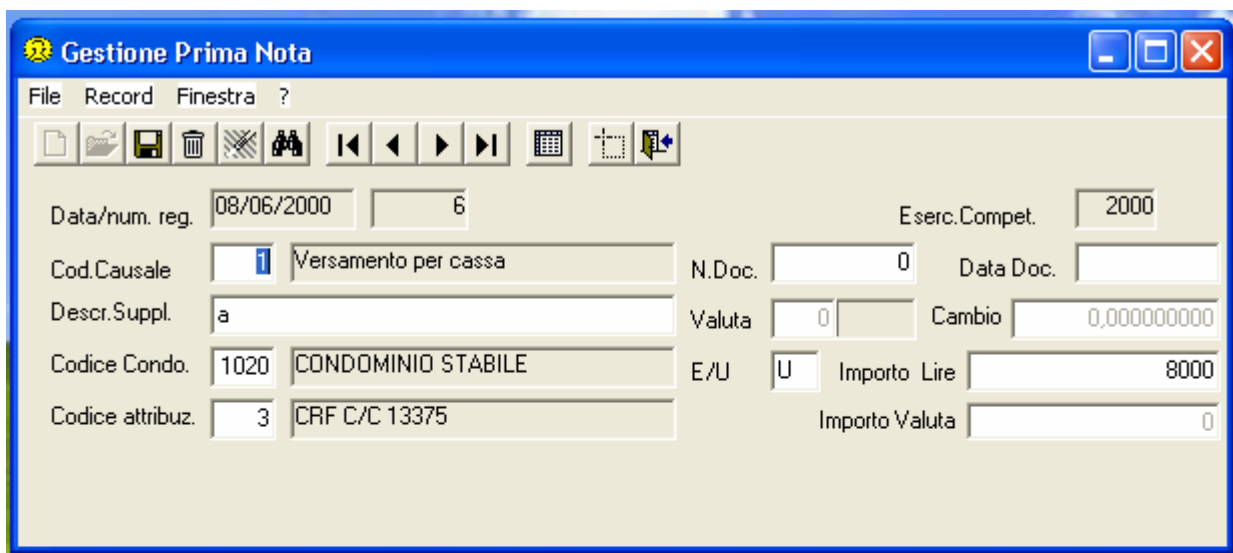
|   | Cod. Cond. | Condominio                  | Cod. Nom. | Data Tel. | Ora Tel.   | Descrizione Tel. |  |
|---|------------|-----------------------------|-----------|-----------|------------|------------------|--|
| ▶ | 1006       | VIA V. MONTI, 26/36 - VIA S | 76        | ▶         | 23/02/2006 | 19,02            | fsdfsd asfsadfsa   |
|   | 1065       | VIA DONIZETTI, 73           | 1024      |           | 21/02/2006 | 10,04            | Il cancellino sulla via donizetti non si apre da casa 055756581                |
|   | 1045       | VIA DELLE CALDAIE, 20       | 1719      |           | 16/02/2006 | 12,08            | Nell'appartamento ci sono infiltrazioni provenienti dal tetto. Fare saper      |
|   | 1033       | VIA V. EMANUELE, 122        | 312       |           | 16/02/2006 | 10,46            | Mettere all'o.d.g. dell'assemblea la situazione crepe perchè si lamenta        |
|   | 1072       | VIALE F. REDI, 59/61        | 1339      |           | 10/02/2006 | 17,28            | Mandare imbianchino per fare riprendere l'infiltrazione nel bagno.             |
|   | 1001       | VIA PICCINNI, 16/36         | 1014      |           | 08/02/2006 | 17,17            | Dall'autoclave c'è una perdita d'acqua e controllare i fili del vano scal      |
|   | 1086       | VIA V. MONTI, 17/19/21      | 1840      |           | 08/02/2006 | 16,24            | Nell'appartamento c'è cattivo odore e non riesce a risolvere il problem        |
|   | 1017       | VIA DI SIGNANO, 11          | 402       |           | 03/02/2006 | 17,03            | Occorre pulire le fosse biologiche; non viene fatto da piu' di un anno e       |
|   | 1058       | VIA DEL PINO, 7             | 1235      |           | 26/01/2006 | 11,08            | Nei pressi del locale autoclave c'è una infiltrazione d'acqua.                 |
|   | 1083       | VIA MALPIGHI, 2             | 1749      |           | 25/01/2006 | 16,18            | La signora dice di non essere d'accordo per concedere l'aumento all'i          |
|   | 1001       | VIA PICCINNI, 16/36         | 7         |           | 23/01/2006 | 16,03            | Mandare gli spurgli perchè le fosse comincia a dare di fuori.                  |
|   | 1017       | VIA DI SIGNANO, 11          | 414       |           | 20/01/2006 | 18,27            | Infiltrazione acqua in bagno   |
|   | 1079       | VIA L. BOCCHERINI, 2/4      | 609       |           | 20/01/2006 | 18,24            | Si è rotto un tubo, provocando infiltrazioni acqua.                            |
|   | 1075       | VIA DEL CORNO, 5            | 1443      |           | 20/01/2006 | 17,33            | Nella stanza in cui avvenne l'infiltrazione tempo fa si è ripresentata e       |
|   | 1029       | VIA A. DI DUCCIO, 3/7/9/13  | 454       |           | 19/01/2006 | 10,16            | Nel soffitto del salotto ci sono delle pignatte create.                        |
|   | 1027       | VIA A. DA PONTEDERA, 26     | 295       |           | 18/01/2006 | 16,11            | Infiltrazioni acqua nella soffitta Cioni appartamento Gazzini e altro di cu    |
|   | 1080       | VIA DELLA RIPA, 13          | 422       |           | 18/01/2006 | 16,02            | Si sono manifestate di nuovo le solite infiltrazioni. Contattare il figlio all |
|   | 1085       | VIA BARACCA153-A/B/C VIA    | 1803      |           | 09/01/2006 | 15,58            | Nelle terrazze viene messo frigoriferi, scarpe, file per tendere i panni e     |
|   | 1071       | VIA DEGLI STAGNACCI, 21     | 1565      |           | 09/01/2006 | 15,46            | infiltrazioni da muffa?  |
|   | 1086       | VIA V. MONTI, 17/19/21      | 1845      |           | 19/12/2005 | 17,00            | Fare un alettera per i rumori che provoca la Sig. Biliotti nel suo appart      |
|   | 1034       | VIA CARNESECCHI, 29         | 1419      |           | 14/12/2005 | 15,43            | Probabile rottura tubazione scarico  |
|   | 1018       | VIA TIZIANO, 16/18          | 647       |           | 07/12/2005 | 17,04            | Nella cucina proviebe una infiltrazione dal soffitto. Proprietario soprast     |
|   | 1041       | VIA CALAMANDREI, 6/8 - LA   | 835       |           | 07/12/2005 | 16,14            | Dal 2° piano al tetto c'è una crepa la cui è presente anche nel salotto        |

## Registrazione Contabile

La procedura di cassa è una procedura a se stante, ma può essere integrata alla procedura di gestione condominiale, attraverso l'apposito programma di importazione dei dati fra le due applicazioni. Tale programma infatti prevede di riportare nella procedura contabile solo i movimenti riguardanti entrate o uscite finanziarie, cioè tutti i pagamenti e gli incassi che vengono registrati nella procedura di gestione condominiale.

La procedura contabile è anch'essa multiaziendale, in quanto è possibile che un condominio abbia i propri conti bancari e/o postali e la propria cassa, mentre ce ne possono essere altri che fanno capo a conti comuni sia di cassa che bancari e/o postali. In ogni caso il programma di trasferimento dati da una procedura all'altra, verifica ciò e registra i dati o nel data base dell'azienda comune oppure in quello specifico del condominio.

Dalla maschera sottostante che è quella di registrazione manuale dei movimenti finanziari, è anche possibile controllare la situazione dei progressivi di quel condominio semplicemente facendo un click sul pulsante griglia.



The screenshot shows a software window titled "Gestione Prima Nota" with a menu bar (File, Record, Finestra, ?) and a toolbar. The main area contains a data entry form with the following fields:

|                  |            |                      |                |             |
|------------------|------------|----------------------|----------------|-------------|
| Data/num. reg.   | 08/06/2000 | 6                    | Eserc. Compet. | 2000        |
| Cod. Causale     | 1          | Versamento per cassa | N. Doc.        | 0           |
| Descr. Suppl.    | a          |                      | Data Doc.      |             |
| Codice Condo.    | 1020       | CONDOMINIO STABILE   | Valuta         | 0           |
| Codice attribuz. | 3          | CRF C/C 13375        | Cambio         | 0,000000000 |
|                  |            |                      | E/U            | U           |
|                  |            |                      | Importo Lire   | 8000        |
|                  |            |                      | Importo Valuta | 0           |

## Stampa Libro Cassa

Questo programma permette di effettuare la stampa di prova, definitiva o ri-stampa di tutti i movimenti finanziari di un periodo.

Nella parte bassa della maschera, mostra lo stato dei progressivi all'ultima stampa definitiva effettuata, nonché i progressivi di pagina e di riga. Questi dati sono all'occorrenza modificabili da parte dell'operatore.

Nella stampa sono previste 6 colonne diverse, una per ogni progressivo. All'inizio di ogni pagina vengono trascritti i riporti delle pagina precedente, e alla fine della pagina esegue il calcolo dei totali a riportare.



| Ultimi progressivi definitivi |            | Progressivi | Entrate          | Uscite           |
|-------------------------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| Data di registr.:             | 31/12/1999 | Cassa       | 1.499.125.256,00 | 1.499.072.071,00 |
| Numero di registr.:           | 0          | Banca1      | 110.778.546,00   | 0,00             |
| Progres. di Riga:             | 0          | Banca2      | 84.999.226,00    | 0,00             |
|                               |            | Banca3      | 0,00             | 0,00             |
|                               |            | C.C.P 1     | 17.531.238,00    | 0,00             |
|                               |            | C.C.P 2     | 0,00             | 0,00             |