METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

APPROFONDIMENTO DOTTRINALE • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 1776 • pp. 1–15 • §§ 1–43

La struttura del rendiconto condominiale tra cassa e competenza

English Edition Title: Structure of the Condominium Financial Statement: Cash Versus Accrual Accounting

Domitilla Sineo [Autrice & Collaboratrice Scientifica]
Dottoressa commercialista, revisore dei conti e amministratrice di condominio
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/domitilla-sineo/

Pubblicato il: 21 Lug 2026 • Contributo sottoposto a revisione scientifica • Testo integrale: pp. 1–15 (§§ 1–43)

ABSTRACT SCIENTIFICO
Il presente approfondimento esamina la struttura del rendiconto condominiale delineata dall'art. 1130-bis c.c., analizzando l'intersezione tra il principio finanziario di cassa e il criterio di competenza patrimoniale. Attraverso una disamina condotta con la lente contabile e revisoria, il contributo ricostruisce l'articolazione tripartita del bilancio (registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa), dimostrando come la sostanza dell'informazione contabile, l'intellegibilità dei saldi e la verificabilità concreta dei documenti giustificativi prevalgano sulle rigidità formali del bilancio d'impresa, definendo i presupposti di stabilità e i limiti di annullabilità delle delibere assembleari di approvazione.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
D. Sineo, La struttura del rendiconto condominiale tra cassa e competenza, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 21 luglio 2026, art. 1776, pp. 1–15, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/07/21/struttura-rendiconto-condominiale-cassa-competenza/.

OSCOLA: Domitilla Sineo, 'La struttura del rendiconto condominiale tra cassa e competenza' (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 1776, 1–15 <https://www.metodogiuridico.it/2026/07/21/struttura-rendiconto-condominiale-cassa-competenza/> accessed 14 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/1776 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/07/21/struttura-rendiconto-condominiale-cassa-competenza/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2025:25446CIV • ECLI:IT:CASS:2026:471CIV • ECLI:IT:CASS:2025:10869CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Domitilla Sineo. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

La struttura del rendiconto condominiale tra cassa e competenza

Analisi contabile e revisoria dell'art. 1130-bis c.c. tra intellegibilità dei saldi e stabilità della delibera assembleare

Dott.ssa Domitilla Sineo — Dottoressa Commercialista e Revisore dei Conti

Aggiornato al 21 Luglio 2026. Orientamento consolidato della Corte di Cassazione in materia di sistema misto di rendicontazione.

Abstract: *Il presente approfondimento esamina la* ***struttura del rendiconto condominiale*** *delineata dall'art. 1130-bis c.c., analizzando l'intersezione tra il principio finanziario di cassa e il criterio di competenza patrimoniale. Attraverso una disamina condotta con la lente contabile e revisoria, il contributo ricostruisce l'articolazione tripartita del bilancio (registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa), dimostrando come la sostanza dell'informazione contabile, l'intellegibilità dei saldi e la verificabilità concreta dei documenti giustificativi prevalgano sulle rigidità formali del bilancio d'impresa, definendo i presupposti di stabilità e i limiti di annullabilità delle delibere assembleari di approvazione.*

Abstract: *This comprehensive study explores the accounting and reporting structure of condominium management under Article 1130-bis of the Italian Civil Code. From an auditing and financial accounting perspective, it examines the tripartite financial document—comprising the accounting ledger, the financial summary, and the explanatory notes. The analysis demonstrates how financial transparency, clarity of ending balances, and the auditability of supporting documents outweigh strict corporate accounting formalities, shaping the legal standards for assembly approval resolutions.*

Punti Chiave dell'Analisi

- **Architettura Tripartita Unitaria:** Il rendiconto è composto da tre elaborati inscindibili (registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica) che devono offrire un quadro chiaro, esaustivo e verificabile.
- **Dualità Mista di Criteri:** Registro di contabilità a cassa integrato con il riepilogo patrimoniale a competenza per la rilevazione di crediti verso condòmini e debiti verso fornitori.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

- **Prevalenza della Sostanza:** La validità della delibera riposa sull'intellegibilità dei saldi e sulla consultabilità dei documenti giustificativi, senza la rigidità della partita doppia societaria.
- **Audit e Presidi di Stabilità:** La tracciabilità del conto corrente bancario e la regolare tenuta dei registri fiscali (Modelli F24 e 770) prevengono i vizi di annullabilità ex art. 1137 c.c.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

«La struttura del rendiconto condominiale ex art. 1130-bis c.c. risponde ad un sistema misto in cui il registro di contabilità per cassa si integra con il riepilogo patrimoniale a competenza. La validità della delibera assembleare di approvazione non è subordinata all'adozione della partita doppia societaria o di rigidi schemi formali, bensì alla concreta intellegibilità dei saldi, alla riscontrabilità delle pezze d'appoggio e alla libera ostensione della documentazione giustificativa a favore di ciascun partecipante alla comunione.»

01. L'architettura contabile del condominio dopo la Riforma del 2012

La **quantificazione analitica delle risorse** economiche e la **rappresentazione contabile** della gestione condominiale hanno trovato una disciplina organica con l'introduzione dell'art. 1130-bis c.c., inserito dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220. Il legislatore della riforma ha superato la risalente prassi amministrativa che affidava la contabilità del condominio a schemi informali o a semplici prospetti riassuntivi di cassa, delineando un modello documentale strutturato su precise garanzie di **trasparenza gestoria**, **intelligibilità dei saldi** e **riscontrabilità delle poste** economiche. L'analisi della norma rivela che la **struttura del rendiconto condominiale** non costituisce una mera somma algebrica di incassi ed uscite, bensì si articola in un **complesso documentale unitario** e tripartito, composto dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota sintetica esplicativa della gestione. La valenza sistematica della riforma si misura proprio nella capacità di offrire ai condòmini uno strumento d'informazione completo, capace di tradurre l'attività gestoria in un prospetto verificabile in ogni singola componente di spesa e di entrata.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

1.1 — La tripartizione prescritta dall'art. 1130-bis c.c.

La **tripartizione documentale prescritta** dal primo comma dell'art. 1130-bis c.c. risponde alla necessità di offrire una **rappresentazione pluridimensionale** della gestione. Sul piano revisorio e contabile, ciascun elemento della triade svolge una **funzione informativa insostituibile**. Il **registro di contabilità** garantisce la tracciabilità temporale e cronologica di ogni singolo movimento d'entrata e d'uscita; il **riepilogo finanziario** delinea la situazione patrimoniale del condominio al termine dell'esercizio, dando evidenza alle posizioni creditorie e debitorie maturate; la **nota sintetica esplicativa** offre un quadro narrativo e giustificativo delle scelte gestionali, illustrando l'andamento dei servizi comuni e lo stato delle liti giudiziarie o delle pendenze fiscali.

L'assenza o l'omessa redazione di uno solo di questi tre componenti determina un **difetto strutturale vizificante** del rendiconto. Sotto il profilo tecnico, il bilancio condominiale non deve essere assimilato ai bilanci delle società d'esercizio regolati dagli artt. 2423 c.c. e ss.; non è infatti richiesta la rigorosa adozione della contabilità a partita doppia o l'applicazione dello stato patrimoniale e del conto economico secondo gli schemi rigidi delle imprese commerciali. Tuttavia, l'assenza di vincoli di forma societaria non equivale ad anarchia contabile: la tripartizione prescritta dal codice civile stabilisce un **perimetro minimo inderogabile** di validità, la cui violazione inficia la trasparenza della delibera approvativa. La giurisprudenza ha a più riprese evidenziato come l'incompleta presentazione dei tre elaborati privi l'assemblea del **presupposto informativo minimo**, rendendo la delibera di approvazione suscettibile di impugnazione ed annullamento ex art. 1137 c.c.

La funzione di controllo del revisore e del singolo condòmino trova nella tripartizione la propria **griglia di verifica**. Ciascun elaborato dialoga infatti con gli altri due: il **saldo di chiusura** del registro di cassa trova corrispondenza nella voce di liquidità del riepilogo finanziario, mentre le causali degli scostamenti finanziari trovano **giustificazione analitica** nei paragrafi della nota sintetica. Questa interconnessione funzionale impedisce che l'amministratore possa limitarsi a presentare estratti di conto bancario privi di un prospetto che chiarisca la natura dei **debiti accumulati** verso i fornitori d'opera o i **crediti ancora da esigere** nei confronti dei proprietari morosi.

1.2 — Registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicativa

Esaminando nel dettaglio il **registro di contabilità** ex art. 1130 n. 7 c.c., la norma impone all'amministratore di annotare ogni **operazione finanziaria** entro trenta giorni dal suo effettivo compimento. Tale registro costituisce il **diario di cassa** del condominio: esso recepisce le movimentazioni in entrata (versamenti dei condòmini, rimborsi assicurativi, incassi diversi) e in uscita

(pagamento di bollette erogate dai fornitori, competenze professionali, imposte versate tramite F24, fatture di manutenzione). La tempestività dell'annotazione entro il perentorio **termine di trenta giorni** è preordinata a consentire un controllo costante sulla gestione del liquidante.

Il **riepilogo finanziario** si colloca al termine dell'esercizio e assolve la funzione di rappresentare il **patrimonio netto condominiale**. In questo documento vengono iscritte le poste a fecondità ripetuta e i saldi d'esercizio: i **crediti verso condòmini morosi** per quote non versate, i crediti verso terzi o enti pubblici, i **debiti verso fornitori** per fatture pervenute ma non ancora liquidate, le **giacenze sui conti correnti** bancari o postali, nonché l'eventuale ammontare dei **fondi di riserva straordinari** o dei fondi per morosità accantonati dall'assemblea. Senza un riepilogo finanziario idoneo a evidenziare le passività maturate, il rendiconto mostrerebbe una falsa immagine di prosperità liquida, celando impegni di spesa non ancora regolati per cassa.

La **nota sintetica esplicativa** svolge infine il ruolo di **cerniera valutativa**. In essa l'amministratore è tenuto ad esplicitare i **criteri di ripartizione** adottati per le singole voci, le motivazioni che hanno determinato eventuali **scostamenti tra preventivo e consuntivo**, nonché l'evoluzione dei rapporti contrattuali in corso. Se durante l'anno si è verificata una rottura imprevista dell'impianto autoclave che ha richiesto una spesa urgente extra-budget, la nota sintetica deve fornirne immediato **conto analitico**, indicando il titolo dell'affidamento e le modalità di copertura finanziaria. La trasparenza della nota esplicativa permette al condòmino di comprendere l'impatto economico delle decisioni straordinarie senza dover effettuare complesse estrapolazioni numeriche.

Dal punto di vista dell'analisi contabile, la nota sintetica assolve inoltre alla funzione di illustrare lo **stato delle controversie giudiziarie** in cui il condominio è parte attrice o convenuta. L'amministratore deve indicare l'ammontare dei **fondi rischi accantonati** per far fronte a potenziali soccombenze processuali o a spese legali liquidate in favore di terzi. Questa precisa **informativa economica preventiva** protegge la stabilità delle finanze condominiali, impedendo che passività potenziali ma prevedibili si trasformino in debiti fuori bilancio idonei a paralizzare l'erogazione dei servizi essenziali nell'esercizio successivo.

1.3 — La natura dei saldi e l'omogeneità delle poste

Un aspetto centrale nell'analisi della **struttura del rendiconto condominiale** riguarda la **continuità contabile** e l'omogeneità dei saldi. Dal punto di vista della tecnica di bilancio, il **saldo di chiusura** di un esercizio finanziario deve corrispondere in modo millimetrico al **saldo di apertura** dell'esercizio successivo. L'amministratore che subentra nella gestione o che approva il nuovo rendiconto non può

apportare rettifiche arbitrarie ai saldi iniziali senza che tali variazioni siano state espressamente deliberate dall'assemblea o derivino dall'omologazione di un piano di rientro approvato.

L'**omogeneità delle poste** esige inoltre che l'amministratore mantenga una netta **separazione tra capitoli di riparto**. Non è consentito compensare i crediti vantati per la gestione del riscaldamento centralizzato con i debiti derivanti dalle spese di pulizia scale, né è lecito stornare somme destinate al fondo lavori straordinari per coprire i disavanzi della gestione ordinaria. Ogni voce di spesa deve conservare la propria **identità causale** e la propria **destinazione contabile**, garantendo che i criteri di ripartizione stabiliti dalle tabelle millesimali ordinarie o speciali ex art. 1123 c.c. trovino esatta ed autonoma applicazione nelle colonne del rendiconto.

Il **principio di continuità contabile** protegge l'affidamento dei partecipanti alla comunione e dei terzi creditori. Quando un rendiconto viene approvato dall'assemblea senza impugnazioni, il saldo finale d'esercizio diventa un **dato contabile consolidato**. L'amministratore non possiede il potere di riaprire i conti degli anni precedenti o di effettuare storni cassa senza una formale delibera assembleare che autorizzi l'adeguamento dei saldi iniziali. Questa rigorosa continuità impedisce la formazione di buchi di bilancio latenti che si trascinano nel tempo, assicurando che ciascun esercizio finanziario rifletta con esattezza le poste di competenza ed i flussi effettivamente transitati sui conti del condominio.

02. Il principio del sistema misto: cassa finanziaria e competenza patrimoniale

La complessa natura dell'ente condominiale ha generato per decenni un vivace confronto pratico e teorico circa la scelta del **criterio contabile d'elezione** per la stesura del bilancio. L'alternativa tra il **criterio di cassa** e il **criterio di competenza** è stata ricomposta dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Civ. n. 25446/2025[1] e Cass. Civ. Ord. n. 471/2026[2]), la quale ha definitivamente chiarito che la **struttura del rendiconto condominiale** non deve fondarsi sulla scelta esclusiva dell'uno o dell'altro metodo, bensì sulla loro virtuosa integrazione all'interno di un **sistema misto di contabilizzazione**.

2.1 — La cassa nel registro di contabilità ex art. 1130 n. 7 c.c.

Il **criterio di cassa** governa in via elettiva la tenuta del registro di contabilità. Ai sensi dell'art. 1130 n. 7 c.c., ogni operazione finanziaria deve essere registrata secondo l'ordine cronologico del suo **effettivo**

perfezionamento monetario. Ciò significa che una spesa entra a far parte del registro di cassa solo nel momento in cui la somma viene addebitata sul conto corrente condominiale o erogata per contanti (nei limiti consentiti dalla normativa sull'uso del contante). Allo stesso modo, un'entrata si contabilizza quando il versamento del condòmino o del terzo risulta accreditato sui conti del condominio.

La funzione primaria della **contabilità di cassa** è quella di assicurare l'immediata e costante rispondenza tra il saldo contabile e le **giacenze liquide effettive**. Se l'amministratore iscrivesse nel registro di contabilità le fatture ricevute ma non ancora liquidate, oppure le quote d'incasso deliberate ma non ancora versate dai condòmini, il registro cesserebbe di rappresentare la cassa reale, generando una pericolosa confusione tra la liquidità disponibile e i diritti di credito vantati.

2.2 — La competenza nel riepilogo patrimoniale: debiti, crediti e ratei

Se la cassa domina il registro cronologico delle operazioni, il **principio di competenza** governa la redazione del riepilogo finanziario e della situazione patrimoniale. Come è stato evidenziato nella nostra precedente analisi sul sistema misto nel rendiconto condominiale, limitare la rendicontazione alla sola cassa condurrebbe a **distorsioni informative inaccettabili**. Un condominio che al 31 dicembre registrasse un attivo di cassa pari a cinquemila euro, ma avesse maturato ed omesso di contabilizzare ventimila euro di debiti verso il fornitore del combustibile per prestazioni già eseguite nell'anno, offrirebbe un quadro del tutto fuorviante ed ingannevole.

Il riepilogo finanziario deve pertanto rilevare per competenza tutti gli **eventi economici riferibili all'esercizio** solare o al periodo di gestione considerato. In esso devono essere obbligatoriamente appostati: i **crediti residui verso condòmini** per quote arretrate maturate; i **debiti verso fornitori** d'opera e di servizi per prestazioni già rese la cui fattura è in attesa di pagamento; i debiti per ritenute d'acconto fiscali operate e non ancora versate tramite Modello F24; i fondi di accantonamento del **trattamento di fine rapporto (TFR)** spettante al portiere dipendente.

L'applicazione del principio di competenza al riepilogo finanziario garantisce l'**equità nel riparto spese** tra condòmini subentranti ed alienanti. Quando un'unità immobiliare viene compravenduta nel corso dell'anno, l'individuazione delle poste di spesa secondo il criterio di competenza consente di attribuire l'onere economico a chi era proprietario al momento in cui la prestazione è stata eseguita o l'intervento deliberato, evitando che l'acquirente si trovi a saldare **debiti di cassa pregresse** riferibili interamente alla gestione del dante causa.

> Il bilancio condominiale non richiede la partita doppia societaria, ma esige l'intellegibilità dei saldi e la riscontrabilità delle pezze d'appoggio.

2.3 — Riconciliazione bancaria ed estratto conto del conto corrente condominiale

L'anello di congiunzione tra il criterio di cassa e il principio di competenza risiede nella procedura di **riconciliazione bancaria**. L'art. 1129, ottavo comma, c.c. fa obbligo all'amministratore di far transitare ciascuna somma ricevuta a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché qualsiasi somma erogata per conto del condominio, su uno specifico **conto corrente bancario o postale** intestato al condominio medesimo. La norma vieta in modo assoluto la **commistione patrimoniale** tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore.

Sotto il profilo del controllo contabile, l'**estratto conto bancario** alla data di chiusura dell'esercizio costituisce la pezza d'appoggio primaria per la validazione della cassa. Qualora il saldo di chiusura del conto corrente non coincida esattamente con il saldo finale del registro di contabilità, l'amministratore ha l'obbligo di redigere il **prospetto di riconciliazione bancaria**. Tale prospetto analizza le cause del disallineamento temporale: assegni emessi prima della chiusura d'esercizio ma non ancora incassati dal beneficiario; bonifici eseguiti dai condòmini negli ultimi giorni dell'anno con data valuta successiva; competenze e commissioni bancarie non ancora registrate.

2.4 — La distinzione tra gestione ordinaria, lavori straordinari e fondi morosi

Il sistema misto di contabilizzazione esige la **rigida ripartizione dei flussi** finanziari in ragione della loro natura causale. La contabilità condominiale deve mantenere conti correnti o sottoconti analitici distinti per la **gestione ordinaria**, per i **lavori di manutenzione straordinaria** e per i fondi di riserva specializzati. In particolare, quando l'assemblea delibera opere straordinarie ex art. 1135 n. 4 c.c., l'amministratore è tenuto a predisporre un **fondo speciale obbligatorio** pari all'importo dei lavori o ai singoli SAL pattuiti.

È del tutto illegittima la prassi amministrativa di confondere le somme versate dai condòmini per i lavori straordinari con la liquidità destinata alle bollette ordinarie dell'energia o del servizio idrico. Inoltre, per quanto riguarda la gestione dei condòmini morosi, l'istituzione di un **fondo cassa morosità** addebitato agli altri partecipanti esige una specifica delibera approvata con le maggioranze prescritte, dovendo essere giustificato da una concreta ed urgente necessità di evitare la sospensione dei servizi comuni essenziali ad opera dei terzi creditori.

DOCUMENTO DI BILANCIO	CRITERIO CONTABILE APPLICATO	PRESIDIO DI TRASPARENZA ED EFFICACIA
Registro di Contabilità	Principale di Cassa (registrazione entro 30 giorni)	Tracciabilità dei flussi di cassa reali e concordanza con l'estratto conto bancario
Riepilogo Finanziario	Principio di Competenza Patrimoniale	Rilevazione analitica di crediti verso condòmini, debiti fornitori e fondi TFR
Nota Sintetica Esplicativa	Narrativo-Analitico delle scelte gestionali	Illustrazione delle variazioni di budget, stato dei contratti e liti pendenti

03. Inquadramento esegetico: la prevalenza della sostanza sulla forma

Il pilastro fondamentale che definisce la validità sostanziale della **struttura del rendiconto condominiale** è rappresentato dal principio di **prevalenza della sostanza sulla forma**, costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Ord. n. 471/2026[2] e Cass. Ord. n. 10869/2025[3]). A differenza dell'ordinamento societario, nel quale l'omessa osservanza dei rigorosi schemi contabili ex artt. 2424 e 2425 c.c. vizia in via autonoma la delibera di approvazione del bilancio, l'ordinamento condominiale non impone l'adozione di modelli preconfezionati né la tenuta della contabilità a partita doppia. La ragione di questa differenziazione risiede nella diversa natura giuridica del condominio, il quale costituisce un **ente di gestione privo di personalità giuridica** autonoma rispetto ai partecipanti. La finalità del rendiconto condominiale non è quella di misurare il profitto o l'incremento di valore del capitale d'impresa, bensì quella di rendere conto ai partecipanti della corretta amministrazione dei beni comuni e dell'esatta ripartizione degli oneri gestionali.

La sostanza dell'intellegibilità contabile

La validità del bilancio condominiale non dipende dall'adozione di schemi ragionieristici complessi, ma dalla comprensibilità concreta delle voci di spesa e dei saldi di cassa per il condòmino medio.

La valutazione della validità del rendiconto si sposta dunque dal piano della regolarità formale al piano dell'**intellegibilità concreta**. Il documento predisposto dall'amministratore deve mettere qualunque condòmino, anche privo di specifiche competenze ragionieristiche o amministrative, nella condizione di comprendere senza incertezze le linee fondamentali della gestione, l'origine delle entrate, la destinazione delle uscite, la quota di spesa addebitata a ciascuna unità immobiliare e lo stato delle giacenze liquide. L'intellegibilità non si soddisfa con l'esibizione di un prospetto analiticamente perfetto nelle cifre ma incomprensibile nella sostanza: se un capitolo di spesa accorpa voci eterogenee sotto diciture generiche o fuorvianti, il rendiconto difetta di trasparenza. La giurisprudenza chiarisce che l'amministratore deve evitare sia l'eccessiva sintesi che confonde voci distinte, sia l'ipertrofia contabile che frammenta i dati rendendoli illeggibili.

In questa prospettiva esegetica, il bilancio condominiale deve rispettare tre **parametri sostanziali inderogabili**: la **veridicità dei dati numerici** esposti, la **chiarezza dei criteri d'imputazione** millesimale applicati e la **comprensibilità immediata dei saldi** di chiusura. La veridicità presuppone che ogni cifra trovi esatta corrispondenza nella documentazione contabile d'appoggio; la chiarezza impone che le spese per i servizi comuni siano suddivise in capitoli distinti secondo i criteri dell'art. 1123 c.c. o dei regolamenti contrattuali; la comprensibilità exige che i saldi iniziali coincidano rigorosamente con i saldi finali dell'esercizio precedente. Qualora tali parametri siano rispettati, eventuali irregolarità di carattere puramente formale o trascurabili difetti di impaginazione non inficiano la stabilità della delibera assembleare.

La sostanza prevale sulla forma anche per quanto attiene alla qualificazione degli **errori di bilancio**. Un mero errore materiale o una svista aritmetica emendabile dalla stessa assemblea in sede di discussione non determina l'invalidità del rendiconto. Diversamente, l'omessa esposizione di un debito significativo verso un terzo fornitore o l'arbitraria cancellazione di un credito verso un condòmino moroso alterano il quadro economico complessivo, inducendo i partecipanti all'assemblea in un **errore essenziale sulla reale situazione finanziaria** dell'edificio e determinando l'annullabilità della delibera per vizio di informazione. La giurisprudenza di merito riconosce che l'assemblea possiede un potere di sanatoria sui vizi di forma, mentre non può ratificare a maggioranza rendiconti che occultino la cassa o che appostino poste di spesa inesistenti.

L'esegesi contabile guidata dal principio della sostanza valorizza il ruolo della **nota sintetica esplicativa** quale strumento razionalizzatore. Quando la contabilità condominiale presenta complessità operative — ad esempio in presenza di supercondomini, di impianti centralizzati ad alto assorbimento tecnologico o di contratti di rendimento energetico EPC — la nota sintetica deve spiegare il meccanismo di calcolo dei conguagli e la formula di riparto applicata. L'intellegibilità si

consegue non già applicando modelli contabili astratti, ma fornendo ai condòmini una **chiave di lettura chiara ed immediata** che consenta di collegare ciascuna fattura d'acquisto al rispettivo addebito nella tabella millesimale individuale.

04. Trasparenza, ostensione dei giustificativi e patologie del rendiconto

La dinamica di approvazione del rendiconto condominiale si intreccia con il tema delle **garanzie informative spettanti** ai singoli partecipanti alla comunione. L'analisi delle patologie contabili richiede una netta distinzione tra i **vizi attinenti al diritto d'informazione** e le **irregolarità sostanziali del bilancio**, le quali possono riflettersi sulla validità della delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c.

4.1 — Il diritto dei condòmini all'esame preventivo delle pezze d'appoggio

Il diritto di ciascun condòmino di prendere visione ed estrarre copia della **documentazione contabile d'appoggio** prima dell'assemblea convocata per l'approvazione del rendiconto costituisce un presidio fondamentale di trasparenza. La giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Ord. n. 6849/2024[4]) ha chiarito le modalità di esercizio di tale diritto. L'amministratore non ha l'obbligo di allegare a ciascun avviso di convocazione la totalità delle fatture, degli estratti conto e delle pezze d'appoggio contabili; tuttavia, ha il preciso dovere di comunicare la **disponibilità dei documenti** e di consentirne l'esame a chiunque ne faccia richiesta prima dell'adunanza.

Il condòmino che intende esercitare il diritto di accesso è tenuto a formulare una **richiesta tempestiva e motivata**, non ostacolante la gestione ordinaria dello studio e priva di intenti emulativi. Di contro, ove l'amministratore rifiuti senza giustificato motivo l'ostensione dei documenti o ne renda impossibile l'esame nei giorni antecedenti la riunione, la delibera di approvazione del rendiconto risulta viziata per **violazione del diritto d'informazione** e può essere impugnata nel termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, secondo comma, c.c.

Il diritto all'ostensione comprende la facoltà per il condòmino di farsi assistere da un proprio **consulente tecnico o revisore contabile** di fiducia durante la visione delle carte. L'amministratore non può opporre motivi di riservatezza o di tutela della privacy per impedire la consultazione degli **estratti di conto corrente bancario** condominiale o dei registri di contabilità, in quanto ciascun

partecipante alla comunione è contitolare delle risorse e ha pieno diritto di verificare la tracciabilità delle somme incassate ed erogate per la gestione comune.

4.2 — Rettifica dei saldi, continuità dei bilanci ed errore materiale

La questione della **continuità contabile e rettifica saldi** si pone con frequenza nella prassi applicativa (cfr. Cass. Sent. n. 35567/2023[5]). Una volta che una delibera assembleare ha approvato il rendiconto di un determinato esercizio e la delibera medesima non è stata tempestivamente impugnata entro il termine di trenta giorni o l'impugnazione è stata rigettata, i saldi di chiusura approvati si intendono **consolidati ed inoppugnabili**. Nei bilanci successivi, l'amministratore non può modificare arbitrariamente le poste di saldo di apertura nè stornare i crediti o i debiti pregressi senza una nuova ed autonoma manifestazione di volontà dell'assemblea.

Qualora si riscontri un **errore materiale di calcolo** o un'omissione involontaria in un rendiconto già approvato, la correzione non può avvenire in via di fatto. L'amministratore deve sottoporre all'assemblea una specifica **proposta di rettifica del saldo** consolidato, illustrando nella nota esplicativa la natura dell'errore e le ragioni economico-contabili che giustificano l'adeguamento delle poste di chiusura. Se l'assemblea respinge la proposta di rettifica, il saldo approvato rimane vincolante ed il rimedio per l'amministratore o per i condòmini lesi risiede esclusivamente nell'azione giudiziale ordinaria di accertamento del credito o nell'impugnazione della delibera nei termini legali.

4.3 — I vizi di annullabilità e nullità della delibera di approvazione ex art. 1137 c.c.

La distinzione dogmatica tra **nullità ed annullabilità delibere** — scolpita dalle Sezioni Unite della Cassazione — trova applicazione puntuale in materia di approvazione della **struttura del rendiconto condominiale**. Sono affette da **annullabilità (termine di 30 giorni)** le delibere affette da vizi formali di convocazione, le decisioni approvate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dall'art. 1136 c.c., nonché le delibere che approvano un rendiconto affetto da difetto di trasparenza, da errori di imputazione delle voci di spesa o da mancata rispondenza dei saldi alla cassa reale.

Sono invece affette da **radice di nullità assoluta** (impugnabili senza limiti di tempo) le delibere che approvano un riparto delle spese eseguito in **violazione dei criteri legali** o regolamentari contrattuali di ripartizione senza il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione, le delibere che addebitano d'autorità spese personali ad un condòmino in assenza di titolo o quelle che introducono

deroghe permanenti ai millesimi di proprietà di cui all'art. 1123 c.c. La giurisprudenza ribadisce che la delibera approvativa del rendiconto non può modificare a maggioranza le tabelle millesimali: qualora l'amministratore applichi criteri difformi da quelli legali senza unanimità, la delibera è radicalmente nulla e non produce alcun effetto vincolante sulle quote dovute.

05. La revisione contabile del condominio e gli adempimenti tributari

L'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio verso standard di **gestione professionale coordinata** ha valorizzato l'apporto delle competenze economico-revisorie. L'art. 1130-bis, primo comma, c.c. ha introdotto la facoltà per la compagine condominiale di **nominare un revisore contabile**, la cui attività si affianca al controllo dei condòmini e costituisce una garanzia di correttezza formale e sostanziale delle poste di bilancio.

5.1 — La nomina del revisore contabile ex art. 1130-bis, comma 1, c.c.

L'assemblea può deliberare la **nomina di un revisore contabile** in qualsiasi momento per verificare la contabilità del condominio, sia con riferimento alla gestione corrente sia per la ricostruzione di una o più annualità passate. La delibera di nomina del revisore è approvata con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio ex art. 1136, secondo comma, c.c.). La relativa spesa è ripartita tra tutti i condòmini su base millesimale ex art. 1123, primo comma, c.c.

L'incarico di revisione contabile si espleta mediante l'**esame analitico dei registri**, dei prospetti di riepilogo e della documentazione d'appoggio. Il revisore iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili o nel Registro dei Revisori Legali stila una **relazione finale di audit** che attesta la regolarità delle poste, segnalando eventuali disallineamenti, poste non giustificate o violazioni dei principi di cassa e competenza. La relazione di audit diventa un documento allegato al rendiconto che offre all'assemblea elementi di valutazione oggettivi prima dell'esibizione del voto approvativo.

5.2 — L'audit dei versamenti d'imposta (Modello 770 e F24) e la gestione delle ritenute

Un ambito delicato dell'attività di verifica riguarda il rispetto degli **adempimenti tributari condominiali**. Il condominio assume ex lege la qualifica di **sostituto d'imposta** ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 600/1973. L'amministratore è tenuto ad operare la **ritenuta d'acconto** al momento del pagamento delle prestazioni rese da lavoratori autonomi, appaltatori e fornitori di servizi per la manutenzione delle parti comuni (ritenuta del 4% sulle prestazioni relative a contratti d'appalto o d'opera ex art. 25-ter D.P.R. 600/1973, e ritenuta del 20% sui compensi professionali).

ADEMPIMENTO FISCALE	RIFERIMENTO NORMATIVO	SCADENZA OPERATIVA E OGGETTO DI AUDIT
Ritenuta d'Acconto Appalti (4%)	Art. 25-ter D.P.R. 600/1973	Versamento tramite Modello F24 entro il 16 del mese successivo al pagamento
Certificazione Unica (CU)	Art. 4 D.P.R. 322/1998	Invio telematico Agenzia delle Entrate ed emissione ai fornitori entro il 16 marzo
Dichiarazione Sostituti (Mod. 770)	Art. 4 D.P.R. 322/1998	Presentazione telematica del riepilogo ritenute e versamenti entro il 31 ottobre

Le ritenute d'acconto trattenute sui pagamenti ai fornitori devono essere versate dall'amministratore all'erario tramite Modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettivo pagamento. Inoltre, entro le scadenze annualmente previste, l'amministratore deve rilasciare le Certificazioni Uniche ai percipienti ed inviare in via telematica all'Agenzia delle Entrate il Modello 770 Sostituti d'Imposta ed il Quadro AC del Modello Redditi per la comunicazione dell'anagrafe tributaria dei fornitori del condominio. L'omesso versamento delle ritenute o l'errata trasmissione dei modelli dichiarativi espone il condominio a sanzioni tributarie e costituisce **grave irregolarità revocatoria** a carico dell'amministratore ex art. 1129, dodicesimo comma, n. 6, c.c.

5.3 — Procedure di controllo e prevenzione del contenzioso contabile

L'adozione di **rigorose procedure di controllo contabile** rappresenta lo strumento più efficace per prevenire il sorgere di contenziosi assembleari. La prassi revisoria suggerisce l'implementazione di una **checklist gestionale integrata** che comprende: la costante riconciliazione del saldo bancario con il registro di cassa; la verifica trimestrale delle posizioni di morosità per l'emissione tempestiva dei

decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi ex art. 63 disp. att. c.c.; la verifica della corrispondenza tra i preventivi di spesa approvati e gli impegni assunti; l'archiviazione digitale ed ordinata delle fatture e delle quietanze di versamento dei tributi.

Una gestione contabile trasparente ed ordinata tutela la responsabilità dell'amministratore uscente e semplifica il passaggio delle consegne in favore del nuovo gestore. La disponibilità di registri contabili perfettamente riconciliati ed affiancati da relazioni di revisione indipendenti azzera le contestazioni in sede assembleare, garantendo che le delibere approvative consolidino i saldi e consentano l'ordinata esecuzione del mandato amministrativo.

06. Conclusioni e prospettive gestionali

L'esame sistemico condotto sulla **struttura del rendiconto condominiale** dimostra come la disciplina dell'art. 1130-bis c.c. abbia felicemente coniugato l'esigenza di semplicità formale con l'imprescindibile rigore della trasparenza economico-finanziaria. La previsione di un elaborato tripartito — in cui il registro di contabilità per cassa si integra con il riepilogo patrimoniale a competenza e con la nota sintetica esplicativa — garantisce ai condòmini una visione veritiera, esaustiva ed immediata dello stato della gestione comune.

La **prevalenza della sostanza sulla forma**, riaffermata dalla giurisprudenza di legittimità, orienta l'interprete a valutare la stabilità delle delibere assembleari sulla base della concreta intellegibilità dei saldi e della libera ostensione della documentazione giustificativa d'appoggio. La corretta tenuta dei registri fiscali, l'assenza di commistione patrimoniale sui conti correnti ed il ricorso all'audit revisorio indipendente rappresentano le garanzie fondamentali per trasformare la rendicontazione da adempimento burocratico in uno strumento di stabilità, tutela patrimoniale ed armonia nella vita della comunità condominiale.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1123, 1129, 1130, 1130-bis, 1135, 1136, 1137, 2423, 2424 e art. 63 disp. att. c.c.

Legge 11 dicembre 2012, n. 220, Riforma della disciplina del condominio negli edifici

D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi (artt. 23 e 25-ter)

Giurisprudenza citata

1. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 16 settembre 2025, n. 25446. Afferma il principio del sistema misto nel rendiconto condominiale tra registro per cassa e riepilogo a competenza.
2. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 8 gennaio 2026, n. 471. Sancisce la prevalenza della sostanza sulla forma e l'intellegibilità dei saldi rispetto al bilancio societario.
3. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 24 aprile 2025, n. 10869. Chiarisce i limiti di validità delle delibere assembleari e l'invalidità del rendiconto privo di trasparenza.
4. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 14 marzo 2024, n. 6849. Disciplina il diritto d'accesso e di esame preventivo dei giustificativi contabili prima dell'assemblea.
5. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 20 dicembre 2023, n. 35567. Ribadisce l'inoppugnabilità dei saldi di chiusura consolidati e il divieto di rettifica unilaterale.

Dottrina richiamata

D1. Sineo D., *La gestione contabile del condominio tra bilancio e revisione*, Metodo Giuridico, 2025. Analizza le tecniche di audit e le procedure di riconciliazione cassa/competenza.

A cura di:

Dott.ssa Domitilla Sineo

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili — Revisore Legale dei Conti

Dottoressa commercialista, revisore dei conti e amministratrice di condominio. Per Metodo Giuridico analizza i profili contabili, tributari e gestionali delle questioni giuridiche, dalla revisione e dai bilanci alla contabilità e al riparto delle spese condominiali.