

Il sistema misto nel rendiconto condominiale è pienamente legittimo

La scomposizione tecnica tra cassa e competenza nell'art. 1130-bis c.c. e la ratifica assembleare per gli accordi transattivi

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

Aggiornato al 14 luglio 2026. L'ordinamento consolida la disciplina del rendiconto condominiale dopo la riforma del 2012.

Abstract: *Il sistema misto nel rendiconto condominiale costituisce l'unico regime contabile in grado di soddisfare i requisiti di veridicità e trasparenza previsti dall'art. 1130-bis c.c. La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 25446/2025, ha respinto il ricorso volto ad imporre il principio di cassa puro per tutti i documenti della gestione, confermando che il bilancio condominiale si articola in tre elaborati contabili complementari tra cassa e competenza. L'analisi esamina la scomposizione contabile del consuntivo, l'onere della ratifica per la transazione in sede di mediazione e l'interesse ad agire del condomino alla luce dell'ordinanza n. 7667/2026, evidenziando il principio di prevalenza della sostanza sulla forma.*

Abstract: *The mixed system in the condominium financial statement is the only accounting regime capable of satisfying the requirements of truthfulness and transparency provided by art. 1130-bis c.c. The Court of Cassation, with ruling no. 25446/2025, rejected the appeal aimed at enforcing the pure cash principle for all management documents, confirming that the condominium balance sheet consists of three complementary documents between cash and accrual accounting. This study examines the accounting breakdown of the financial statement, the burden of ratification for mediation agreements, and the co-owner's interest to sue in light of ordinance no. 7667/2026, highlighting the principle of substance over form.*

Punti Chiave dell'Analisi

- **Scomposizione contabile:** Il rendiconto si compone necessariamente di tre elaborati contabili autonomi e complementari: registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicativa.
- **Criterio misto obbligatorio:** La contabilità condominiale post-riforma non può essere redatta per sola cassa, ma richiede l'integrazione del criterio di competenza per evidenziare debiti, crediti e fondi.
- **Poteri transattivi circoscritti:** L'accordo transattivo firmato dall'amministratore in sede di mediazione non è opponibile al condominio senza la delibera di ratifica assembleare ex art. 71-

quater disp. att. c.c.

- **Interesse ad agire contabile:** La legittimazione del condomino ad impugnare la delibera di bilancio sussiste per la lesione del diritto a un'informazione trasparente, anche in assenza di danno economico diretto.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di condominio negli edifici, il rendiconto annuale di cui all'art. 1130-bis c.c. deve essere redatto secondo un sistema misto cassa-competenza, in cui il registro di contabilità evidenzia i movimenti cronologici per cassa, mentre il riepilogo finanziario e la nota sintetica rappresentano debiti, crediti e pendenze per competenza; la violazione formale dei criteri di redazione determina l'invalidità della deliberazione assembleare di approvazione solo qualora discenda una divaricazione tra il risultato effettivo e quello rappresentato nel bilancio, o dal rendiconto non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili.

01. Introduzione: la sentenza Cassazione Civile, Sez. II, sentenza n. 25446/2025

L'obbligo di trasparenza nel bilancio condominiale impone una scomposizione documentale rigorosa delle poste attive e passive. Nella pronuncia della **Cassazione Civile, Sez. II, n. 25446/2025¹** viene confermata la piena legittimità del **sistema misto nel rendiconto condominiale**, rigettando la richiesta di applicare il solo criterio di cassa. La contabilità non si limita a registrare incassi e pagamenti liquidati nell'anno solare, ma deve accogliere debiti, crediti e ratei per garantire la comprensione dei conti.

Sul piano contabile, registrare solo le movimentazioni del conto corrente nasconde l'esposizione finanziaria reale del condominio. L'omessa imputazione dei **debiti contratti** con i fornitori o dei **crediti per le quote insolte** falsa lo **stato patrimoniale** d'esercizio. L'**art. 1130-bis c.c.** richiede la coesistenza del **registro di contabilità**, compilato per cassa, e del **riepilogo finanziario**, gestito per competenza. La verifica di bilancio applica il principio di **prevalenza della sostanza sulla forma** per assicurare l'accuratezza dei dati.

La composizione strutturale del bilancio trova riscontro nell'ordinanza della **Cassazione Civile, Sez. II, n. 7667/2026²**, per cui l'assenza anche di un solo elaborato obbligatorio rende annullabile la delibera. La mancanza documentale lede il **diritto all'informazione** contabile dei condòmini. L'amministratore è tenuto all'adempimento delle **regole di redazione**, che escludono semplificazioni o omissioni arbitrarie del fascicolo di bilancio.

02. Il fatto e l'iter processuale: la delibera impugnata e il nodo della mediazione

2.1 — L'impugnazione del rendiconto e l'eccezione dell'accordo transattivo

La controversia trae origine dalla deliberazione del **15 febbraio 2017**, con cui l'assemblea del Condominio Via Tibullo a Trieste ha approvato il **consuntivo 2016** e il **preventivo 2017**. Un condomino ha impugnato la delibera contestando il criterio misto di redazione contabile, ritenendolo contrario a una scrittura privata di **accordo transattivo** del **19 aprile 2012** sottoscritta dal precedente amministratore. Il condomino ne deduceva l'**inopponibilità della delibera**. Il condominio ha replicato eccependo la **nullità dell'accordo**, in quanto mai sottoposto a ratifica assembleare. Il contenzioso è stato instaurato dinanzi al Tribunale di Trieste.

L'efficacia degli impegni contabili assunti dall'amministratore è subordinata ai limiti dei suoi **poteri rappresentativi**. Una transazione non **ratificata dall'assemblea** non impegna il **patrimonio comune** e non può alterare i riparti, come confermato dallo studio Dolce³. La ripartizione delle spese segue **regole di forma** vincolanti, analogamente a quanto accade per l'efficacia e la **opponibilità del regolamento condominiale** contrattuale. La Cassazione, con la sentenza n. 25446/2025¹, ha stabilito che un accordo privo di ratifica non può derogare ai **criteri contabili** stabiliti dalla legge.

2.2 — La pronuncia dei giudici di merito e la preclusione istruttoria

I giudici di merito hanno rigettato le doglianze del condomino, escludendo l'illegittimità del **consuntivo condominiale del 2016**. Il **Tribunale di Trieste** ha escluso che vi fossero violazioni contabili nel bilancio. La Corte d'Appello di Trieste, con la **sentenza n. 367/2021**, ha confermato la validità del

bilancio redatto secondo il **criterio misto**. I giudici di secondo grado hanno ribadito che la pluralità di documenti prescritti non consente l'applicazione esclusiva del solo criterio di cassa a tutte le scritture, convalidando l'operato dell'amministratore.

Sotto il profilo istruttorio, il rigetto è stato determinato da una preclusione processuale. Il ricorrente ha prodotto solo con la terza memoria ex **art. 183, comma 6, c.p.c.** la **lettera informativa** del precedente amministratore del 19 aprile 2012. Tale produzione documentale è risultata tardiva nei **giudizi di merito**. Trattandosi di **prova diretta** tesa a dimostrare la sussistenza di accordi in deroga, la nota doveva essere depositata entro i termini prescritti per le **barriere istruttorie**.

La Suprema Corte ha confermato l'inutilizzabilità del documento tardivo, rigettando il motivo di ricorso che lo qualificava come **prova contraria indiretta**. L'omesso esame del documento non inficia la decisione, poiché una comunicazione unilaterale dell'amministratore non è idonea ad ampliare i suoi **poteri conciliativi** in assenza di ratifica.

03. La struttura del rendiconto condominiale e la legittimità del criterio misto

3.1 — Il superamento del mito del puro criterio di cassa

L'analisi dei **rendiconti condominiali** rivela che la registrazione dei soli flussi finanziari non garantisce una rappresentazione veritiera della gestione. Per anni la **giurisprudenza di legittimità** ha caldeggiato un **rigoroso criterio di cassa** come strumento anti-opacità, ipotizzando che il bilancio dovesse esporre esclusivamente i **flussi monetari** transitati sul conto. La **sentenza n. 25446/2025¹** supera questo orientamento, confermando che il **criterio di cassa puro** è insufficiente. La contabilità deve riflettere la **realtà dei fatti economici**, includendo le obbligazioni sorte e non ancora liquidate.

L'applicazione rigida della cassa escluderebbe dal consuntivo le pendenze di fine esercizio. Come evidenziato da Rezzonico⁴, l'omessa indicazione delle **obbligazioni contratte** con le ditte appaltatrici nasconderebbe l'effettiva **esposizione debitoria** del condominio. L'ordinanza n. 28257/2023⁵ chiarisce che l'art. 1130-bis c.c. impone l'integrazione di dati finanziari e patrimoniali a tutela dell'**informazione contabile** dei condòmini. Anche l'ordinanza n. 33038/2018⁶ conferma che i

documenti del rendiconto costituiscono elementi autonomi e insostituibili di un unico **sistema contabile**.

3.2 — La scomposizione del rendiconto ex art. 1130-bis c.c. tra flussi finanziari e situazione patrimoniale

La trasparenza contabile è assicurata dall'**accuratezza contabile** dei singoli **elaborati contabili**. L'**art. 1130-bis c.c.**, introdotto con la **Legge n. 220/2012**, obbliga l'amministratore a redigere congiuntamente il **registro di contabilità**, il riepilogo finanziario e la nota esplicativa. Il registro rileva in ordine cronologico i movimenti di cassa, garantendo la **tracciabilità dei flussi** finanziari sul conto corrente condominiale.

Gli altri due elaborati descrivono lo stato patrimoniale e la situazione di cassa a fine esercizio. Il **riepilogo finanziario** e la **nota esplicativa** evidenziano debiti, crediti e fondi di riserva in base al **principio di competenza**, come analizzato da Cecchinato & Geremia⁷. L'ordinanza n. 1370/2023⁸ conferma che non è ammesso escludere dal rendiconto i debiti scaduti o le quote insolute, in quanto la **completezza delle scritture** è un vincolo di legge per l'amministratore. La **nota sintetica esplicativa** costituisce il documento illustrativo che chiarisce i criteri gestionali adottati dall'amministratore. La nota deve indicare i rapporti in corso e le pendenze, descrivendo l'iter dei contenziosi e l'evoluzione dei crediti esigibili. Questo elaborato collega i dati puramente numerici del riepilogo alla realtà operativa del condominio. I condòmini devono poter comprendere la destinazione dei fondi speciali.

Dalla combinazione di questi allegati discende il **sistema misto nel rendiconto condominiale**. Le sentenze n. 25446/2025 e n. 28257/2023 confermano l'inderogabilità della struttura tripartita. Un rendiconto privo del riepilogo patrimoniale o della nota esplicativa non è conforme. Il **vincolo di complementarietà** tra i documenti è necessario per consentire la verifica dei saldi di fine gestione.

3.3 — La prevalenza della sostanza sulla forma e il limite dell'intelligibilità dei conti

L'obiettivo del rendiconto è la **comprensibilità effettiva** delle poste, che prevale sul rigore formale. L'amministrazione condominiale applica il principio di **prevalenza della sostanza sulla forma**. Lo studio Dolce³ rileva che il bilancio non deve riflettere l'**adempimento a rigidi schemi** della contabilità societaria, ma deve risultare **intelligibile e chiaro**. Eventuali carenze formali minori non comportano

l'**invalidità della delibera** di approvazione, purché l'amministratore fornisca **chiarimenti orali** in assemblea atti a chiarire i saldi.

La **giurisprudenza di legittimità** chiarisce che l'impugnativa esige un **vizio sostanziale**. L'illegittimità sussiste solo se si verifica una **divaricazione tra il risultato effettivo** della gestione e la rappresentazione contabile. Sono esclusi dall'impugnativa i **vizi di stile** o le lievi irregolarità formali che non alterano i saldi. Il **sindacato del giudice** opera un mero **riscontro di legittimità** documentale, senza sindacare la convenienza delle scelte amministrative, in conformità all'ordinanza n. 28257/2023.

La prevalenza della sostanza sulla forma nel rendiconto

Le carenze formali del bilancio condominiale non determinano l'invalidità dell'approvazione assembleare qualora la documentazione sia comunque idonea a rendere comprensibili le entrate, le spese e la ripartizione dei millesimi, consentendo un voto consapevole dei partecipanti.

Criterio Contabile	Metodologia di Rilevazione	Rapporti Patrimoniali e Fondi
Cassa Puro	Esclusiva registrazione dei flussi monetari incassati e pagati nell'anno solare.	Omissione di debiti futuri, crediti esigibili, rate residue e fondi di riserva accumulati.
Competenza Pura	Imputazione dei costi e ricavi maturati nell'esercizio, a prescindere dal pagamento.	Rilevazione di ratei e risconti complessi, analoga alle scritture di bilancio societario.
Sistema Misto	Registro di contabilità per cassa cronologica; riepilogo e nota per competenza.	Rappresentazione trasparente di debiti, quote insolute e situazione patrimoniale attiva/passiva.

04. I limiti del potere transattivo dell'amministratore in sede di mediazione

L'imputazione a bilancio di accordi stragiudiziali deve fare i conti con i limiti dei **poteri negoziali** dell'amministratore. La sottoscrizione di un **accordo transattivo** in sede di mediazione non vincola il condominio senza delibera assembleare. L'**art. 71-quater disp. att. c.c.** subordina l'efficacia dell'accordo all'approvazione dell'assemblea. In mancanza di questa approvazione, la transazione è del tutto **inopponibile** alla compagine dei condòmini. La **ratifica assembleare** è un presupposto contabile e giuridico imprescindibile per modificare i riparti e preservare la **trasparenza contabile**.

I **poteri rappresentativi** dell'amministratore non gli consentono di transigere autonomamente sulle quote di spesa. La sentenza n. 25446/2025¹ riafferma che il **verbale di mediazione** non vincola i condòmini se non ratificato. L'orientamento si conforma all'ordinanza n. 10846/2020⁹, che nega la validità di accordi stragiudiziali di rinuncia ai crediti di gestione senza l'**espresso consenso assembleare** deliberato con le maggioranze di legge.

Una transazione non ratificata è contabilmente irrilevante. Se l'amministratore modifica i piani di riparto in base a un accordo inefficace, commette un **grave illecito gestorio**. I **bilanci condominiali** che recepiscono tali variazioni sono annullabili. Ciascun condomino mantiene il diritto di impugnare i rendiconti contrari ai **criteri legali o regolamentari**, poiché i criteri di riparto sono inderogabili se non all'unanimità.

La condotta dell'amministratore che sottoscriva una transazione in mediazione senza ratifica assembleare genera rilevanti **profili di responsabilità professionale** verso la compagine condominiale e verso la controparte. Il professionista risponde del danno causato al condominio per aver modificato i riparti in forza di un titolo inefficace. Allo stesso modo, egli risponde verso il terzo mediatore per aver ingenerato un affidamento incolpevole sulla sussistenza dei propri poteri rappresentativi. L'obbligo di diligenza impone il rispetto delle barriere autorizzative dell'assemblea. L'amministratore deve agire con estrema cautela negoziale.

05. L'interesse ad agire del condomino e le

conseguenze dell'incompleta documentazione

5.1 — La lesione del diritto all'informazione come fondamento dell'azione ex art. 1137 c.c.

La **legittimazione attiva** del condomino ad impugnare il bilancio modificato non è condizionata alla prova di un danno monetario diretto. Spesso la difesa dell'amministratore solleva l'eccezione di **carenza di interesse ad agire** del ricorrente, lamentando l'assenza di una **lesione patrimoniale** effettiva nel **condominio negli edifici**. La Cassazione respinge la tesi del **danno economico diretto** come preconditione dell'azione. L'**interesse ad agire** sussiste in presenza di anomalie contabili che ledono la trasparenza e la **veridicità delle poste** del rendiconto.

Il pregiudizio si realizza con l'approvazione di un consuntivo carente dei **requisiti informativi minimi**. La sentenza n. 25446/2025 e l'ordinanza n. 7667/2026² precisano che l'interesse ad agire risiede nella tutela dell'**espressione di un voto cosciente**. L'omissione di allegati contabili impedisce di comprendere la gestione finanziaria. Il **diritto all'informazione** è preconditione per la validità delle delibere assembleari. La violazione formale dei criteri contabili lede la **conoscenza concreta dei conti**, incidendo sulla **validità della delibera**.

5.2 — L'omessa allegazione del registro di contabilità e i profili di annullabilità

La **completezza fisica** del rendiconto all'ordine del giorno condiziona la regolarità del voto. L'**omessa allegazione del registro di contabilità** lede la struttura minima prescritta dall'art. 1130-bis c.c., configurandosi come mancanza di uno dei suoi **elementi costitutivi**. L'ordinanza n. 7667/2026 evidenzia che l'assenza di tale registro impedisce la verifica incrociata dei **flussi finanziari** del conto corrente condominiale.

L'assenza di uno dei tre documenti prescritti comporta l'**annullabilità della deliberazione**. L'ordinanza n. 33038/2018⁶ statuisce che registro, riepilogo e nota esplicativa sono elaborati cumulativi e inderogabili. Cecchinato & Geremia⁷ evidenziano che le **facoltà di controllo** del condomino e il suo **diritto all'informazione** non sono negoziabili. La **carenza del registro** non è sanata dalla sola possibilità di consultare le fatture in ufficio, gravando il condomino di un onere di ricostruzione contabile che spetta all'amministratore. L'amministratore non può surrogare l'obbligo di allegazione

documentale imponendo ai condòmini l'accesso ai documenti giustificativi presso il proprio studio professionale. L'**esame dei giustificativi di spesa** rappresenta una facoltà aggiuntiva del partecipante, da esercitarsi in ogni tempo ex art. 1129 c.c., e non può sostituire la **completezza del rendiconto** inviato con l'avviso di convocazione. La giurisprudenza di legittimità esclude che la reperibilità della documentazione esoneri dall'invalidità della delibera. Il bilancio deve essere autosufficiente.

Il mancato deposito del registro di contabilità compromette la **facoltà di controllo** del condomino. La sentenza n. 25446/2025 conferma la legittimazione del condomino ad agire per il **vizio di annullabilità** del consuntivo incompleto. Il registro è lo strumento per verificare la **tracciabilità delle movimentazioni** di banca. L'adempimento dei **doveri di redazione** da parte dell'amministratore costituisce la base per la **correttezza formale** delle delibere di approvazione.

06. Conclusioni: per una gestione contabile trasparente e condivisa

La **gestione ordinaria** delle spese condominiali esige una contabilità allineata ai requisiti normativi. Il bilancio costituisce un **presidio di legalità** formale e patrimoniale. L'applicazione del **sistema misto nel rendiconto condominiale** assicura un'**informativa veritiera** per l'assemblea. Il superamento del **bilancio di cassa puro** permette di rilevare debiti e crediti scaduti alla chiusura dell'esercizio, garantendo la correttezza del riparto millesimale basato sulla **realità patrimoniale**.

Gli indirizzi di legittimità distinguono tra **flessibilità formale** ed omissione di allegati obbligatori nelle **delibere di approvazione**. Le imperfezioni stilistiche o formali minori non inficiano la delibera se la **comprensione dei dati** è comunque garantita. Al contrario, l'assenza del registro di contabilità determina l'**annullabilità del rendiconto**, poiché lede il **diritto all'informazione** contabile a prescindere dalla presenza di un danno economico diretto. La **condivisione ordinata** del fascicolo di bilancio previene le impugnative assembleari.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

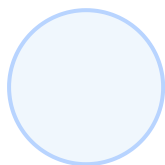
Codice Civile, art. 1130-bis c.c. e art. 71-quater disp. att. c.c.

Giurisprudenza citata

1. Cassazione Civile, Sez. II, sentenza n. 25446 del 16 settembre 2025. La pronuncia stabilisce la legittimità del criterio misto cassa-competenza nella redazione del rendiconto condominiale, respingendo l'impugnazione basata sull'applicazione del solo criterio di cassa.
2. Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza n. 7667 del 30 marzo 2026. I giudici confermano che l'omissione formale o la mancata allegazione del registro di contabilità inficia la validità della delibera assembleare per violazione del diritto di informazione dei condòmini.
5. Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza n. 28257 del 9 ottobre 2023. La Corte chiarisce che l'art. 1130-bis c.c. esige una contabilità condominiale complessa che contenga i flussi finanziari di cassa ma anche debiti e crediti per competenza, secondo il principio di sostanza sulla forma.
6. Cassazione Civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 33038 del 20 dicembre 2018. L'ordinanza statuisce che la nota sintetica, il riepilogo finanziario e il registro di contabilità sono elementi autonomi e cumulativi volti a soddisfare l'interesse del condomino a un voto consapevole.
8. Cassazione Civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 1370 del 18 gennaio 2023. La Corte ribadisce che per la validità della delibera di approvazione del rendiconto non è necessaria l'adozione di rigide forme analoghe a quelle dei bilanci societari, essendo sufficiente che esso sia idoneo a rendere intellegibili ai condòmini le voci di entrata e di uscita.
9. Cassazione Civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 10846 del 8 giugno 2020. L'ordinanza circoscrive i poteri negoziali dell'amministratore, confermando l'inefficacia dell'accordo di mediazione privo di ratifica assembleare.

Dottrina richiamata

3. Studio Legale Dolce, *Rendiconto condominiale cassa competenza: la Cassazione*, in Diritto Immobiliare Palermo, 28 settembre 2025. L'articolo approfondisce la portata innovativa delle decisioni di legittimità sul sistema misto e i riflessi pratici per gli amministratori di condominio.
4. M. Rezzonico, *Rendiconto condominiale cassa competenza: i criteri dell'art. 1130-bis c.c.*, in Il Sole 24 Ore, 15 ottobre 2025. Il contributo esamina i requisiti contabili previsti dall'art. 1130-bis c.c. e la necessità di integrare cassa e competenza per evitare omissioni nelle passività.
7. Cecchinato & Geremia, *Rendiconto condominiale: i criteri di cassa e competenza*, in Cecchinato & Geremia Avvocati, 12 gennaio 2026. L'analisi delinea l'inderogabilità dei criteri di redazione contabile a tutela del diritto all'informazione e del voto informato dei condòmini.



A cura di:

Dott.ssa Domitilla Sineo

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

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.