

Normativa, indirizzi e giurisprudenza in materia contabile condominiale

di Cristina CAVINA

La gestione contabile del condominio trova il suo fondamento nell'art. 1130 del Codice Civile, che attribuisce all'amministratore il compito di redigere il rendiconto annuale, strumento essenziale per la trasparenza e il controllo da parte dei condomini. L'art. 1130-bis c.c., introdotto dalla riforma del condominio (L. 220/2012), ha ulteriormente dettagliato i criteri di redazione del rendiconto, imponendo che esso contenga le voci di entrata e uscita, la situazione patrimoniale, i fondi disponibili e le eventuali riserve, espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

La normativa italiana non impone un criterio contabile univoco per la redazione del rendiconto condominiale, lasciando così aperto il dibattito tra il criterio di cassa e quello di competenza. Questa lacuna ha tuttavia generato incertezza tra gli amministratori e frequente contenzioso.

I criteri di registrazione sono quello di cassa e quello di competenza. Con il primo la registrazione delle operazioni avviene quando si verifica la manifestazione finanziaria (incasso della rata o pagamento della spesa). È un metodo semplice, ma può portare a distorsioni nella corretta imputazione delle spese ai condomini che hanno effettivamente usufruito dei servizi.

Viceversa, con il secondo le operazioni vengono registrate nel periodo in cui si riferiscono, indipendentemente dal momento del pagamento o incasso. Questo criterio consente di rilevare crediti e debiti, garantendo una rappresentazione più fedele della situazione patrimoniale e una corretta imputazione delle spese ai reali utilizzatori.

L'art. 1130 bis c.c. richiede che il rendiconto condominiale evidenzi la situazione patrimoniale, il che implica la necessità di adottare il criterio di competenza per la redazione del rendiconto. Solo così è possibile rilevare le posizioni creditorie e debitorie, come richiesto dalla norma. La prassi più evoluta in materia di contabilità condominiale suggerisce quindi l'adozione di un "criterio misto", dove: il registro di contabilità e la situazione di cassa sono redatti secondo il criterio di cassa; il rendiconto consuntivo e la situazione patrimoniale seguono il criterio di competenza. Tale criterio misto però non può, e non

deve, essere applicato all'interno dello stesso documento. Bisogna sempre garantire la chiarezza, la trasparenza e l'intellegibilità, privilegiando la sostanza sulla forma.

La stessa giurisprudenza ha poi avuto un ruolo fondamentale nell'interpretazione dei criteri contabili applicabili al rendiconto condominiale. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 28257/2023, ha stabilito che il rendiconto condominiale deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando incassi e pagamenti, e nella nota sintetica esplicativa ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio. La validità della delibera di approvazione dipende dalla possibilità per ciascun condomino di conoscere concretamente i reali elementi contabili.

Sempre la Cassazione civile, Sez. II, con la sentenza n. 25446/2025, ha consolidato l'orientamento favorevole al sistema misto cassa-competenza, chiarendo che il registro di contabilità deve essere improntato al criterio di cassa, mentre il riepilogo finanziario e la situazione patrimoniale devono seguire il criterio di competenza.

Infine, la Corte di Appello di Milano, nel gennaio 2025 con la sentenza n. 52 ha nuovamente ribadito che l'assenza di uno solo degli elementi previsti dall'art. 1130-bis (registro, riepilogo, nota esplicativa) rende annullabile la delibera di approvazione del rendiconto.

Si rammenta che la tenuta della contabilità condominiale può esporre l'amministratore poco attento e preciso a rischi e contenzioni. La redazione non conforme del rendiconto condominiale espone, infatti, l'amministratore a diversi rischi:

- ✓ Revoca per grave irregolarità: la mancata convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto, anche per un solo anno, costituisce grave irregolarità e può comportare la revoca dell'amministratore ex art. 1129, comma 12, n. 1 c.c.. L'approvazione tardiva non sana il vizio.
- ✓ Responsabilità risarcitoria: l'amministratore può essere chiamato a risarcire il condominio per danni derivanti da mala gestio, irregolarità contabili, distrazione di fondi o mancata trasparenza.
- ✓ Azioni giudiziarie dei condomini: I condomini possono agire per l'annullamento della delibera di approvazione del rendiconto se non sono messi in condizione di verificare la gestione, o se mancano documenti giustificativi.
- ✓ Rischi reputazionali e penali: Una gestione opaca può comportare non solo la perdita dell'incarico, ma anche conseguenze penali in caso di appropriazione indebita, falsità in bilancio o violazione della privacy.

Alla luce di tutto quanto sopra si invita tutti gli amministratori di condominio a seguire delle semplici e basilari regole. Prima di tutto bisogna predisporre una documentazione chiara e completa

redigendo il rendiconto secondo il criterio di competenza per la situazione patrimoniale e il consuntivo, ed utilizzando il criterio di cassa per il registro di contabilità.

- ✓ Evitare commistioni tra i criteri all'interno dello stesso documento.
- ✓ Curare con attenzione la nota sintetica esplicativa illustrando i principi contabili adottati, i fatti salienti della gestione, le questioni pendenti e i rapporti in corso. Questo facilita la comprensione da parte dei condomini e riduce il rischio di contestazioni.
- ✓ Mettere a disposizione la documentazione giustificativa consentendo ai condomini di visionare fatture, ricevute, contratti e ogni altro documento giustificativo delle spese, preferibilmente con appuntamenti dedicati e modalità digitali.
- ✓ Rispettare i termini di convocazione e di approvazione così come previsto dalla normativa.
- ✓ Mantenere una gestione trasparente dei fondi e delle riserve evidenziando sempre chiaramente la natura, la destinazione e la movimentazione dei fondi disponibili e delle riserve, con indicazione delle delibere assembleari che ne hanno disposto la costituzione o l'utilizzo.
- ✓ Favorire il dialogo con i condomini, rispondere tempestivamente alle richieste di chiarimento e adottare procedure standardizzate per la gestione delle contestazioni.

Ultimo ma assolutamente non meno importante (anzi!) è la formazione e l'aggiornamento professionale per essere sempre informati sulle novità normative e giurisprudenziali.

Dott. Cristina CAVINA