

Redazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis codice civile. La sintesi tra rendiconto economico e rendiconto finanziario rappresenta il bilancio, che deve contenere (tra l'altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa, risolvendosi, dunque, in un sistema misto cassa-competenza

Il rendiconto condominiale ex art. 1130-*bis* c.c. è unitario e si compone di tre documenti inscindibili; vige un sistema misto cassa-competenza e il controllo di validità è guidato dal principio di prevalenza della sostanza sulla forma. Questi i principi espressi dalla [sentenza n. 25446 del 16 settembre 2025, della Suprema Corte di Cassazione, Sezione II civile](#). Più nel dettaglio, nel recente arresto dei Giudici di legittimità statuito che, alla luce della Legge 220/2012 "*Riforma del condominio*", il rendiconto non può più essere redatto per sola cassa (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell'anno), ma deve essere redatto anche per competenza, in quanto quest'ultima modalità contabile prevede che ci sia l'indicazione

specifica degli impegni di spesa: sia quelli realizzati nell'anno, pagati nello stesso anno e di competenza del medesimo anno; sia quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti); sia l'indicazione specifica delle quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell'anno; sia quelle previste e deliberate nell'anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell'anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).

La sintesi tra rendiconto economico e rendiconto finanziario rappresenta il bilancio, che, dunque, deve contenere (tra l'altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa, risolvendosi, **dunque, in un sistema misto cassa-competenza.**

Il rendiconto annuale deve consistere in un'unica rendicontazione articolata in tre elaborati inscindibili: (i) registro di contabilità con annotazioni cronologiche degli incassi e pagamenti per cassa; (ii) riepilogo finanziario/stato patrimoniale che rappresenti, per competenza, crediti e debiti (anche di gestioni pregresse); (iii) nota sintetica esplicativa che illustri i profili salienti della gestione, rapporti in corso e pendenze.

Opera, in ogni caso, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

Ciò significa che per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società. È, piuttosto, sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Non occorre nemmeno che

entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito. (Vedi: Cass. Sez. VI – 2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023).

[Link al testo della sentenza n. 25446 del 16 settembre 2025 della Corte Suprema di Cassazione – Sezione II Civile](#) – con

oggetto: CONDOMINIO – Amministratore – Attribuzioni – Rendiconto ex art. 1130-bis c.c. (bilancio) – Approvazione del rendiconto consuntivo – Contenuto e criteri di redazione del rendiconto – Unicità della rendicontazione e tre elaborati inscindibili (registro di contabilità per cassa; riepilogo finanziario/stato patrimoniale per competenza; nota sintetica esplicativa) – Sistema misto cassa/competenza – Il rendiconto non può più essere redatto per sola cassa (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell'anno), ma deve essere redatto anche per competenza – Applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma – Indicazione intellegibile delle singole voci di spesa ed entrata – Necessità.