



# RENDICONTO PER CASSA O COMPETENZA

Centro Studi e Orientamento  
"Rosa dei Venti"  
Associazione Ma.No. Latina ODV

■ Rendiconto per cassa o competenza?

Il quadro normativo non fornisce una linea precisa su quale principio contabile (cassa o competenza) debba prevalere per la contabilità condominiale. Tuttavia, la prassi suggerisce di non limitarsi alla sola registrazione delle entrate e uscite del periodo corrente.

In contabilità esistono due principi principali: il principio di cassa e il principio di competenza.

- **Principio di cassa:** i costi e i ricavi sono registrati nel periodo in cui si verificano effettivamente le uscite o le entrate di denaro.
- **Principio di competenza:** la registrazione avviene quando i ricavi o i costi maturano, indipendentemente dal loro effettivo incasso o pagamento.

Con l'introduzione dell'art. 1130-bis del Codice civile, a seguito della riforma 220/2012, il legislatore ha stabilito un nuovo formato per il rendiconto condominiale, che mira a chiarire il contenuto e la procedura di approvazione, evitando discrepanze giurisprudenziali. Per approvare il bilancio condominiale non è necessario seguire un rigoroso formalismo contabile, purché le voci di entrata e uscita siano immediatamente comprensibili per i condomini. Come indicato dalla Cassazione (27639/2018), il rendiconto deve permettere ai condomini di valutare chiaramente la gestione economica per esprimere un voto consapevole.

Il rendiconto condominiale, essenziale per la trasparenza, deve includere:

1. Registro di contabilità: basato sul principio di cassa, con registrazioni delle operazioni effettive di entrata e uscita.
2. Riepilogo finanziario: contenente un quadro delle entrate, delle uscite, dello stato patrimoniale e dei fondi, applicando principalmente il principio di competenza.

3. Nota sintetica esplicativa: descrive la gestione e le questioni in corso, fornendo ulteriori dettagli sul rendiconto.

Altri documenti, come lo stato di ripartizione consuntivo e preventivo (art. 63 delle disposizioni attuative del Codice civile), arricchiscono il fascicolo di rendicontazione.

Il dibattito tra il principio di cassa e quello di competenza resta attuale. La giurisprudenza ha espresso pareri diversi:

- **Principio di cassa:** secondo alcuni tribunali (Tribunale di Roma, 2017), il bilancio condominiale va redatto con criterio di cassa per agevolare la verifica delle singole voci da parte dei condomini. Anche il Tribunale di Oristano (2023) ha ribadito che il rendiconto deve basarsi sul principio di cassa.
- **Principio di competenza:** altre pronunce (Cassazione 10815/2000; Tribunale di Udine, 2019) preferiscono il criterio di competenza, ritenendo che offra una rappresentazione più accurata dello stato patrimoniale condominiale.

Recentemente, la Corte d'Appello di Milano (sentenza 1816 del 2023) ha attribuito all'amministratore una maggiore discrezionalità nella scelta del criterio contabile in base alla propria diligenza e alle dimensioni del condominio. Qualora la scelta contabile dell'amministratore sia specificata nella nota sintetica e approvata dall'assemblea, essa diventa vincolante.

Luck72