

Roma, 22 giugno 2010

Prot. N. 14196.10/GST/dg

- ALLE FEDERAZIONI REGIONALI
- ALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI
- ALLE ASSOCIAZIONI DI SETTORE
- AGLI ENTI E SOCIETA' ADERENTI
- ALLE DELEGAZIONI CONFEDERALI

e, p.c.,

- ALLE DELEGAZIONI DELLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI
- ALLA CONFEDILIZIA SAN MARINO

**Loro sedi**

## REDAZIONE BILANCIO CONDOMINIALE

L'art. 1130 cod. civ. prevede che l'amministratore di condominio, alla fine di ciascun anno, renda il conto della sua gestione, non stabilendo, però, le modalità e i criteri che devono essere rispettati per la compilazione del relativo documento.

Chi amministra un condominio quindi – salvo differenti, specifiche previsioni contenute nel regolamento condominiale – non ha l'obbligo di seguire, nella redazione del **rendiconto**, un criterio specifico per la registrazione delle spese e delle entrate potendo, a tal fine, adottare indifferentemente il **principio di "cassa"** o quello di **"competenza"**.

Si precisa che applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio contabile (individuato, in ambito condominiale, nei termini previsti dal regolamento o, in mancanza di questo, coincidente con l'anno solare) e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento.

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

00187 ROMA • Via Borgognona, 47 • Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) • Fax 06.679.34.47 - 06.679.60.51  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)      [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)



Entrambi i principi sono pienamente applicabili in sede di redazione del bilancio condominiale; tuttavia l'adozione del principio di "cassa", sebbene garantisca una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità del condominio, permettendo così un facile controllo della gestione, comporta anche, nell'ipotesi di subentro nella proprietà di un'unità immobiliare, che il nuovo proprietario – pur avendo definito con il venditore tutte le pendenze condominiali che risultano in bilancio, onde evitare di essere tenuto a risponderne ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. – sia, ciò nonostante, chiamato a contribuire a oneri che riguardano periodi precedenti il suo acquisto.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, la soluzione da preferire – e che si invita le Associazioni territoriali a consigliare agli amministratori – è quella di adottare, nella redazione del rendiconto, il principio di "competenza" e di predisporre, al contempo, una situazione patrimoniale del condominio in cui si evidenzino, alla data di chiusura dell'esercizio contabile, le giacenze (in cassa, presso la banca o la Posta), i pagamenti da effettuare e le somme da incassare: si consentirà, in tal modo, a tutti i condòmini di avere egualmente un facile controllo della gestione ma si eviterà il rischio di porre a carico di eventuali nuovi proprietari le spese non di loro competenza.

Ringraziando per la collaborazione, si resta a disposizione e si porgono distinti saluti.

Il Segretario generale  
(avv. Giorgio Spaziani Testa)

