

RENDICONTO ANACI - REVISIONE CONTABILE”

DM140 Brescia del 07/11/2025

Roma 07/11/2025



Dott. Francesco Pellicanò

► Norme UNI 10801/2024 da seguire

Norma UNI 10801/2024

Obbligatorietà di redazione del Rendiconto ANACI

La norma UNI diventerà un punto di riferimento per i CTU nelle cause condominiali che avranno per oggetto l'impugnazione del rendiconto, anche alla luce del recente D.Lgs 109 del 04/08/2023.

Deve essere obbligatoriamente applicato il Rendiconto secondo ANACI per tutti coloro che hanno la norma UNI

Deve essere applicato il Rendiconto ANACI anche da tutti gli iscritti ANACI

D. Lgs 109 del 04/08/2023 cita la norma UNI 10801/2024

Art. 4 comma 1 Requisiti per iscrizione all'albo CTU Condominiali

- a) iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali, o ruoli, **o associazioni professionali (solo quelle iscritte al MISE sono 17 su 52 possono certificare i punti b), c), d);**
- b) **in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti;**
- c) di condotta morale specchiata;
- d) dotati di speciale competenza tecnica nelle materie oggetto della categoria di interesse;

Art. 4 comma 4

Il requisito della speciale competenza tecnica previsto dal comma 1, lettera d), sussiste quando con specifico riferimento alla categoria e all'eventuale settore di specializzazione l'attività professionale è stata esercitata per almeno cinque anni in modo effettivo e continuativo.

Art. 4 comma 5 “Quando manca la Speciale competenza di cui al comma 4”

- a) **possesso di adeguati titoli di specializzazione o approfondimento post-universitari,** purché l'aspirante sia iscritto da almeno cinque anni nei rispettivi ordini, collegi o associazioni professionali;
- b) **possesso di adeguato curriculum scientifico,** comprendente, a titolo esemplificativo, attività di docenza, attività di ricerca, iscrizione a società scientifiche, pubblicazioni su riviste scientifiche;
- c) **conseguimento della certificazione UNI relativa all'attività professionale svolta,** rilasciata da un organismo di certificazione accreditato

Norma UNI 10801/2024

Punto 3,17 (pagina 5) “Termini e Definizioni” la norma UNI individua il Criterio di competenza, così cita:

“In ambito condominiale trova applicazione la “competenza temporale” nel senso che il punto di partenza di applicazione del criterio di competenza trova origine nell’individuare la spesa relativa ai servizi fruiti in un determinato arco temporale, indipendentemente poi dal fatto che abbiano avuto la loro manifestazione finanziaria.”

Nell’appendice F (pagina 23-24) sono riportati gli: “Elementi essenziali per la definizione del Rendiconto Condominiale” ossia quelli identificati da ANACI nella Guida al Rendiconto che poi viene citata nella Bibliografia.

Nell’appendice G2.3 (pagina 27) Nel “Fascicolo di Condominio” nella sezione sulla gestione amministrativa punto “ f ” si prevede:

“Raccolta dei rendiconti e riparti come stabilito dalla Legge 220/2021 approvati dalle rispettive assemblee, con la firma di convalida del presidente dell’assemblea del segretario e dell’amministratore per la verifica dell’autenticità”

Bibliografia al punto 16 (pagina 46) è riportato “Guida al Rendiconto Condominiale”, Anaci e Centro Studi Nazionale.

Norma UNI 10801/2024 Appendice F

Nell'appendice F (pagina 23) tra gli: "Elementi essenziali per la definizione del Rendiconto Condominiale" sono riportati:

Il Budget di Preventivo

"Deve essere redatto e presentato ai condomini un budget previsionale, che deve essere approvato ed essere il principale documento contabile per l'allocazione la gestione e il monitoraggio delle risorse finanziarie del condominio. Tale documento dovrebbe riportare almeno l'elenco dei rapporti giuridici in essere per garantire una corretta gestione condominiale. Si raccomanda di approvare il documento in sede di valutazione ed approvazione del rendiconto di gestione dell'anno precedente (o prima dell'inizio di eventuali gestioni straordinarie)."

Il budget nelle imprese ha lo scopo di programmazione dell'attività

Nel Condominio il Budget ha sia lo scopo di programmazione sia quello di costituire un "Fondo" per far fronte alle spese future.

Norma UNI 10801/2024 Appendice F

Nell'appendice F (pagina 23 Nota 2) tra gli: “Elementi essenziali per la definizione del Rendiconto Condominiale” sono riportati:

Il Criterio da utilizzare

“Il codice civile non accorda espressamente una preferenza a nessuno dei due criteri, limitandosi ad affermare che il rendiconto deve specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili ed eventuali riserve, in modo da consentire l'immediata verifica

In assenza del criterio di competenza temporale non sarebbero evidenziabili i fondi e le eventuali riserve, i debiti, oltre che i partecipanti al condominio in un dato periodo non parteciperebbero o parteciperebbero in maniera spropositata alle spese. Le voci di entrata e di uscita come la situazione di cassa integrata nel rendiconto e l'immediata verifica con il conto corrente fa sì che il dato del conto numerario di cassa (disponibilità liquide OIC 14) sia più volte rappresentato nella documentazione senza confondere con il criterio applicabile che diversamente non consentirebbe di fornire le informazioni richieste dal 1130 bis.

Si tratta di una formulazione compatibile con la redazione del rendiconto in ossequio al principio di competenza.”

- ▶ Norme di legge
- ▶ Cassazione 25446 del
16/09/2025
da seguire

Norme sulla Rendiconto Articolo 1129 c.c.

Art. 1129 c.c. Nomina Revoca ed obblighi dell'amministratore

- 7) L'amministratore è **obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio**; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.
- 12) Costituiscono, tra le altre, **gravi irregolarità**:
- 1) **l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale**, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
 - 3) **la mancata apertura ed utilizzazione del conto** di cui al settimo comma;
 - 4) **la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini**;

Norme sulla Rendiconto Articolo 1130 c.c.

Art. 1130 c.c. - (Attribuzioni dell'amministratore) L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, **convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis** e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 3) **riscuotere i contributi ed erogare le spese** occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. **Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.** Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) fornire al condomino che ne faccia richiesta **attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) **redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni**

Norme sulla Rendiconto Articolo 1130 bis c.c.

Art. 1130 bis - (Rendiconto condominiale) comma 1

*“Il rendiconto condominiale **contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale** del condominio, **ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve**, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. **Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione** con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.....*

Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.”

Norme sulla Rendiconto Articolo 1135 c.c.

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

I comma. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) **alla conferma dell'amministratore** e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) **all'approvazione del preventivo delle spese** occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) **all'approvazione del rendiconto annuale** dell'amministratore e **all'impiego del residuo attivo della gestione**;
- 4) **alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale** di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

Il comma. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea

Delibera di approvazione del Rendiconto Viziata

Tribunale di **Torino** (sent. N. 3528 del 4 luglio 2017) ha affermato che:

“...sicché, risultando elementi imprescindibili del rendiconto il registro di contabilità, il riepilogo finanziario ed una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale, in difetto di quest’ultima la delibera approvativa del rendiconto deve considerarsi viziata”

Il Tribunale di **Roma** (sent. n. 20969/2016)

Ha annullato la delibera di approvazione del rendiconto per mancanza del registro di contabilità.

Il Tribunale di **Napoli** (sent. N. 4919 del 10 maggio 2024)

Ha ribadito il principio secondo il quale **dev’essere annullata la delibera che ha approvato il rendiconto privo dell’allegazione del registro di contabilità e della nota sintetica esplicativa**, richiesti dall’articolo 1130 bis del Codice civile.

Cassazione 25446 del 16/09/2025 pag. 6

La tenuta di un'unica rendicontazione annuale composta da tre diversi elaborati tecnici, ciascuno avente funzioni gestionali diverse:

un prospetto (registro di contabilità), o libro di cassa, o registro cronologico delle entrate e delle uscite), che deve evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa, in maniera analitica ed in sequenza cronologica in rispetto del loro accadimento, in modo da poter consentire ai condòmini amministrati un'accurata verifica in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote incassate da ogni singolo condòmino e con le spese pagate ai fornitori.

Un diverso prospetto (riepilogo finanziario, o stato patrimoniale) che puntualizzi e riepiloghi il complesso di informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire la consistenza patrimoniale del fabbricato e consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora rimosse (crediti) e gli impegni di spesa non evasi (debiti). Il terzo documento richiesto dall'art. 1130-*bis* è, infine, rappresentato da

una nota esplicativa, consistente in una relazione particolareggiata che espone i tratti più salienti caratterizzanti la gestione contabile, e le loro conseguenze, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Cassazione 25446 del 16/09/2025 pag. 7

1.2.1. In definitiva, il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-*bis* cod. civ., deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie; nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione saranno riportati i dati inerenti alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023, Rv. 669175 - 01).

Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discendere - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 33038 del 2018).

Cassazione 25446 del 16/09/2025 pag. 8

Pertanto, alla luce della riforma, 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.

► Le conseguenze delle norme sulla contabilità

Obblighi contabili da seguire

L'art. 1130 bis c.c. cita i seguenti documenti sempre al singolare:

- Rendiconto
- Situazione patrimoniale
- Registro di contabilità
- Riepilogo finanziario
- Nota sintetica

Possono esserci più di una ripartizione, non citata nell'articolo 1130 bis c.c., attinenti ad esempio a lavorazioni straordinarie o ad un gruppo limitato di condomini (condominio parziale).

Ne consegue che **quando si presenta il fascicolo di rendiconto nei documenti sopra evidenziati DEVONO** essere riepilogati tutti i fatti di gestione.

In altre parole il rendiconto è UNICO per tutte le gestioni, non ci possono essere rendiconti, registri di contabilità e situazione finanziarie, separati per ogni gestione.

Il rendiconto è unico per tutte le gestioni anche per quelle aperte

Obblighi contabili da seguire

Se nel conto corrente devono transitare tutte le somme ricevute e quelle erogate, art. 1129

Se non esiste un rapporto di fido con la banca dov'è tenuto il conto corrente condominiale.

Sulla base delle norme del c.c. ne consegue che:

Non può esistere un disavanzo di cassa

Le anticipazioni dell'amministratore pur non essendo vietate sono difficili da recuperare in contenzioso, pertanto:

Si sconsigliano fortemente le anticipazioni dell'amministratore

Obblighi contabili da seguire

Se nel conto corrente devono transitare tutte le somme ricevute e quelle erogate. Art. 1129

Se nel registro di contabilità sono annotati tutti i movimenti in entrata ed uscita. Art. 1130

Se nel riepilogo finanziario vanno inseriti tutti i movimenti che hanno originato movimenti finanziari, ossia di cassa e quindi entrate ed uscite. Art. 1135 bis

Sulla base delle norme del c.c. ne consegue che:

Saldo del Conto corrente a fine esercizio + saldo cassa contanti

=

Saldo del Registro di Contabilità

=

Saldo del Riepilogo finanziario (Situazione di cassa)

Obblighi contabili da seguire

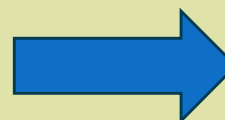
Il Saldo Estratto del conto bancario deve essere uguale a:



BPER: Banca		ESTRATTO AL 31/12/2021 DEL CONTO CORRENTE	
Coordinate bancarie			
IBAN			
BIC			
	Condominio Via Roma 00153 Roma		
Riepilogo Conto Corrente			
Saldo iniziale al 30/09/2021	€ 1.000,00		
Totale Entrate	€ 3.850,00		
Totale Uscite	€ 4.000,00		
Saldo finale al 31/12/2021	€ 850,00		

Obblighi contabili da seguire

Al saldo di cassa che deve essere uguale a:



Amm.ne Condominio Via Roma

Anno

2021

Riepilogo Finanziario											
Situazione di cassa											
ENTRATE						USCITE					
Risultato di cass	2020	€	1.150,00	Risultato di cass	2020	€	-				
Gestione Condominiale				Gestione Condominiale							
Incassato saldi	2020	€	200,00	Spese (€ 4.600,-)	2020	€	4.300,00				
Incassato quote	2021	€	4.500,00	Pagato debiti a	2021	€	700,00				
Totale		€	5.850,00	Totale		€	5.000,00				
Risultato di cassa (disavanzo)		€	-	Risultato di cassa (avanzo)		€	850,00				
Totale		€	5.850,00	Totale		€	5.850,00				
Situazione patrimoniale											
ATTIVITA'						PASSIVITA'					
Risultato di cass	2021	€	850,00	Risultato di cass	2021	€	-				
Gestione Condominiale				Gestione Condominiale							
Crediti per saldi	2021	€	450,00	Debiti da pagar	2021	€	300,00				
				Fondo cassa		€	1.000,00				
Totale		€	1.300,00	Totale		€	1.300,00				
						€	-				

Obblighi contabili da seguire

Al saldo del Registro di contabilità

Registro di contabilità gestione							2021		
Data inc./pag.	Data Reg.	Fornitore Condomino	Fatt. del	Tab.	Causale	Incassi	Importo Fattura	Debiti	
	1-gen				Avanzo precedente	1.150,00			
3-gen	3-gen	Dott. Rossi			Rata 2021 Rossi	2.000,00			
3-gen	3-gen	Dott. Gialli			Rata 2021 Gialli	2.500,00			
10-gen	10-gen	Dott. Gialli			Cong. 2020 Rossi	200,00			
15-gen	15-gen	Pellicanò	5	15-gen	A Onorario Amministratore		3.700,00		
9-lug	3-lug	Pellicanò			Debiti anno prec.		700,00		
12-dic	12-dic	Illumina	65	12-dic	B Energia Elettrica		600,00		
Totale registro contabilità						5.850,00	5.000,00		
Debiti	30-dic	Dott Marroni	8	30-dic	A Redazione mod 770			300,00	
Totali						5.850,00	5.000,00	300,00	
Saldo di cassa 2021							850,00		
Pagato per gestione condominiale 2021							4.300,00		
Pagato debiti gestione condominio 2020							700,00		
Totale							5.000,00		
Avanzo inizio gestione						1.150,00			
Incassato congruagli 2020						200,00			
Incassato rate 2021						4.500,00			
Totale						5.850,00			
Avanzo di cassa a fine gestione								850,00	

► Il Budget di Preventivo

Il Budget di Preventivo

Agente Contabile = Amministratore del Condominio

E' colui che è preposto allo svolgimento e alla cura delle operazioni contabili.

Il Condominio è caratterizzato da **un'inversione nella cronologia delle poste contabili**, ossia vengono prima gli incassi e poi i pagamenti, anche nel codice civile possiamo provare questo ordine:

Art. 1129 comma 7 c.c. "... far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate"

Art. 1130 punto 3 c.c. L'amministratore deve "Riscuotere i contributi ed erogare le spese"

Art. 1130 punto 7 c.c. "Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita."

Art. 1135 comma 1 c.c. Punto 2 "Approvazione del preventivo "
Punto 3 "Approvazione del rendiconto "

Per questo motivo va prima fatto il Preventivo, che è il documento che crea un patto di stabilità con i condomini a cui vengono imposte delle quote che devono essere incassate prima di erogare le spese.

Il Budget di Preventivo

Il Preventivo costituisce un limite di spesa, consentita all'Agente contabile, che attraverso il puntuale rispetto di tale limite, riesce a garantire il "Patto di Stabilità".

Il Patto di stabilità non può essere superato dall'amministratore, egli può superarlo solo nel caso di un intervento "urgente" ex art. 1135 c.c. ma **"..deve riferirne nella prima assemblea "**.

Il budget va quindi monitorato, anche per questo è importante aggiornare il Registro di contabilità, in caso di superamento va convocata l'assemblea, senza l'approvazione la parte eccedente il budget può essere addebitata all'Amministratore. Per questo la tenuta di una corretta contabilità ha un ruolo fondamentale.

E' opportuno che nel preventivo vengano inserite delle previsioni di spesa che consentano all'amministratore di poter lavorare senza ottenere continue approvazioni di ulteriori spese.

Il codice civile ci viene incontro da questo punto di vista quando **all'art. 1135 comma 1 c.c. punto 3**, dà all'assemblea il compito di deliberare sul **"Residuo Attivo di Gestione"**, prevedendo quindi che il preventivo abbia un budget superiore al rendiconto, non cita in alcun modo il "Residuo passivo", **pertanto il "Residuo" non può che essere attivo.**

E' possibile che nell'approvazione del preventivo l'Assemblea acconsenta allo scostamento dal Budget di una certa percentuale o di un certo importo.

Il Budget di Preventivo

Il preventivo va approvato prima del suo impiego, quindi è opportuno approvarlo a fine gestione in corso per la gestione successiva.

Preventivo spese condominio 2021

Onorario Amm.inistratore	4.000,00
Assicurazione	2.000,00
Sicurezza 1130 punto 6 c.c.	500,00
Manutenzione	2.000,00
Totale Tabella A	8.500,00

Pulizia	2.500,00
Totale Tabella B	2.500,00

Totale generale	11.000,00
------------------------	------------------

Ripartizione preventivo condominio

		Tab. A MM	Tab. A 8.500,00	Tab. B MM	Tab. B 2.500,00	Totale spese
Int. 1	Rossi	450,00	3.825,00	400,00	1.000,00	4.825,00
Int. 2	Gialli	550,00	4.675,00	600,00	1.500,00	6.175,00
Totali generali		1.000,00	8.500,00	1.000,00	2.500,00	11.000,00

► Principi e Criteri Contabili

Principi contabili

1. Chiarezza, Trasparenza, i giudici dicono Intelleggibilità.

(Cass. 9099/2000 e 1405/2007) la documentazione "... deve essere idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione ...".

2. Veridicità e correttezza.

Alla base delle rilevazioni contabili ci deve essere una corretta e veritiera documentazione.

3. Continuità.

La contabilità deve raccontare la storia del condominio nel tempo ogni esercizio DEVE essere legato con il precedente e con il successivo.

4. Impossibilità di arricchimento o depauperamento.

Deriva dal fatto che il condominio è un Ente, non produce ricchezza (utile) né la può distruggere (perdita).

Criteri contabili

Criterio di Cassa

Rileva solo gli incassi e pagamenti non tiene conto degli impegni presi con fornitori che non sono stati pagati entro fine gestione.

Pregi:

- **Semplice ed intuitivo da utilizzare**

Difetti:

- **Rendiconti non confrontabili orizzontalmente** (confronto delle spese tra palazzi simili)
- **Rendiconti non confrontabili verticalmente** (confronto delle spese negli anni)
- **Impossibilità di gestire la liquidità** (liquidità altalenante in quanto i rendiconti subiscono variazioni notevoli di spesa negli anni)
- **Non corretta attribuzione delle spese ai reali utilizzatori** (non sempre i condomini che hanno utilizzato un servizio lo pagano, ad esempio perché hanno venduto subito dopo la chiusura dell'esercizio)

Criteri contabili

Criterio di Competenza temporale

Tiene conto di tutti gli incassi e spese relativamente ai servizi fruiti in quell'arco temporale (gestione), indipendentemente dal fatto che siano stati pagati.

Pregi:

- **Rendiconti confrontabili orizzontalmente** (confronto delle spese tra palazzi simili)
- **Rendiconti confrontabili verticalmente** (confronto delle spese negli anni)
- **Corretta gestione della liquidità** (liquidità costante in quanto i rendiconti non subiscono variazioni notevoli di spesa negli anni)
- **Corretta attribuzione delle spese ai reali utilizzatori** (i condomini che hanno utilizzato un servizio lo pagano, anche se hanno venduto subito dopo la chiusura dell'esercizio)

Difetti:

- **E' più complesso**
- **E' necessario integrare il registro di contabilità con scritture per rilevare i debiti a fine esercizio**

**ANACI e Cassazione 25446 del 16/09-2025
scelgono il Criterio di Competenza Temporale**

Metodi di rilevazione delle scritture contabili

Partita semplice

Si addebita o accredita un solo conto per volta.

Pregi:

- Facile nell'utilizzo

Difetti:

- E' facile sbagliare manca un controllo incrociato
- Manca il collegamento tra scritture
- Manca la situazione patrimoniale

Metodi di rilevazione delle scritture contabili

Partita doppia

In ogni scrittura si addebita un conto e contemporaneamente se ne accredita un altro, se c'è un errore emerge subito una squadratura.

Pregi:

- Affidabile, impossibile sbagliare
- Consente la rilevazione di crediti e/o debiti
- Viene elaborata una situazione patrimoniale dove tutti i conti vengono chiusi

Difetti:

- E' più complesso da utilizzare

ANACI sceglie l'adozione della partita doppia

► Il Fascicolo di Rendiconto

Fascicolo di Rendiconto

L'Art. 1130 bis c.c. individua vari documenti che compongono il rendiconto:

- Registro di Contabilità
- Riepilogo finanziario (situazione di cassa e stato patrimoniale)
- Nota sintetica esplicativa

Uni 10801/2024 comprende nel fascicolo di rendiconto i seguenti documenti nel seguente ordine preciso:

1. Nota sintetica esplicativa
2. Registro di contabilità
3. Registro di contabilità integrato con debiti
4. Rendiconto raggruppato per capitoli di spesa
5. Ripartizione
6. Riepilogo finanziario composto da:
 - a) Situazione di cassa
 - b) Situazione patrimoniale
 - c) Elenco debiti esercizio precedente pagati
 - d) Elenco dei debiti maturati nell'esercizio in chiusura
 - e) Elenco crediti straordinari

Fascicolo di Rendiconto

Criterio misto: cassa e competenza

- **Non ha senso parlarne all'interno dello stesso documento**
 - **Ha senso parlarne all'interno nel fascicolo del rendiconto**
(alcuni documenti sono compilati con il criterio di cassa, altri con quello di competenza)
- | | |
|--|------------|
| 1. Nota sintetica esplicativa | ----- |
| 2. Registro di contabilità | Cassa |
| 3. Registro di contabilità integrato con debiti | Competenza |
| 4. Rendiconto raggruppato per capitoli di spesa | Competenza |
| 5. Ripartizione | Competenza |
| 6. Riepilogo finanziario composto da: | |
| a) Situazione di cassa | Cassa |
| b) Situazione patrimoniale | Competenza |
| c) Elenco debiti esercizio precedente pagati | Competenza |
| d) Elenco dei debiti maturati nell'esercizio in chiusura | Competenza |
| e) Elenco crediti straordinari | Competenza |

Indici di gestione Residuo attivo di gestione art. 1135 c.c.

Confronto Preventivo consuntivo 2021

	Spese Previste	Spese a rendiconto	Differenza
Onorario Amministratore	4.000,00	4.000,00	0,00
Assicurazione	2.000,00	2.000,00	0,00
Sicurezza art. 1130 punto 6 c.c.	500,00	500,00	0,00
Manutenzione	2.000,00	1.300,00	-700,00
Totale Tabella A	8.500,00	7.800,00	-700,00
Pulizia	2.500,00	2.500,00	0,00
Totale Tabella B	2.500,00	2.500,00	0,00
Totale generale	11.000,00	10.300,00	-700,00

Residuo attivo
di gestione

Indici di gestione: Risultato di gestione e Risultato contabile

Ripartizione Consuntivo Condominio

2021

		Tab. A	Tab. A	Tab. B	Tab. B	Total	Versato	Risultato	Saldi	Versato	Risultato
		MM	Importo	MM	Importo	spese	Rate	gestione	prec.	saldi	contab.
			8.000,00		2.300,00					prec.	saldi
Int. 1	Rossi	550,00	4.400,00	400,00	920,00	5.320,00	5.000,00	320,00	230,00	200,00	350,00
Int. 2	Gialli	450,00	3.600,00	600,00	1.380,00	4.980,00	4.900,00	80,00	150,00	150,00	80,00
Totali generali		1.000,00	8.000,00	1.000,00	2.300,00	10.300,00	9.900,00	400,00	380,00	350,00	430,00
								Risultato di gestione			
											Risultato Contabile

Il preventivo era di € 11.000,00

Incassato rate € 9.900,00

Incassato congruagli € 350,00

Incassato fitti € 800,00

Il rendiconto è di € 10.300,00

Spese pagate € 10.000,00

Spese da pagare € 300,00

Pagato debiti preced. 400,00

Residuo attivo -700,00 (Totale rendiconto 10.300 -Totale preventivo 11.000)

Risultato di Cassa 650,00 (Tutte le entrate (9.900+350+800)-tutte le uscite (10.000+400))

Risultato di Gestione 400,00 (Spese di competenza 10.300-Rate incasste 9.900)

Risultato Contabile 430,00 (Spese compet. € 10.300-Rate incas. 9.900+Cong. da pagare 380-Cong. Incas. 350)

Nota sintetica 1

Nota sintetica esplicativa

Condominio Via

Parte Prima: Descrizione del Fabbricato

- Il Condominio di Via, è composto da:
 - un fabbricato con due scale, con un totale di n. Apartments, n. Negozi, n. magazzino;
 - è censito al catasto al Foglio Particella
 - certificato di abitabilità n. del

- Possiede le seguenti proprietà condominiali:

Appartamento sito in Via Censito al Catasto al Foglio, Particella, Sub, Zona ..., Categoria, Classe, Vani, Rendita €

Se locato inserire gli estremi della registrazione, la durata del contratto e il canone annuale

Nota sintetica 2

Parte Prima: Elenco delle figure presenti nel Condominio

- 1) **Amministratore** Studio C.F., con studio in via, cap. città
 - Orari di ricevimento telefonico dal lunedì al venerdì è: dalle ore alle ore
 - Il ricevimento per la consultazione dei registri e documenti contabili avverrà la mattina del martedì su appuntamento telefonico allo
 - I registri previsti dalla legge sono conservati presso lo studio.
 - L'Amministratore possiede tutti i requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, dichiara che nel corrente anno ha sostenuto e superato il corso di aggiornamento previsto dal DM140/2014.
- 2) **Portiere** Sig. è residente nel Condominio, è stato assunto il
 - Orario di lavoro mattina dal lunedì al venerdì dalle 7,00 alle 13,00
pomeriggio lun. mart. e merc. 16,00 - 19,00, giovedì e venerdì 16,00 - 18,00, sabato 7,00 - 12,00.
 - Ha sostenuto il corso di formazione nonché il corso incendi, in data, e il corso per la manovra di emergenza dell'ascensore in data
 - Ha sostenuto la visita presso il medico legale il risultando idoneo al servizio

Nota sintetica 3

Parte Prima: Elenco degli impianti e dei documenti del Condominio

- Impianto elettrico Condominiale. L'impianto di terra è stato verificato, come da prescrizioni di legge, in data dalla srl
- Impianto di antenna terrestre è centralizzato quello satellitare è centralizzato solo nella scala B
- Impianti ascensore in manutenzione alla ditta costruttrice srl.

Ascensore sc. A matricola installato il Verificato dalla il
- Impianto acqua è stato controllato dalla In data ... l'acqua risulta potabile
- Canna fumaria in eternit è stata controllata dalla ... in datache ha stabilito che può continuare ad essere utilizzata senza prescrizioni
- DVR (Documento di Valutazione del Rischio) ex Legge 81/2008 elaborato dalla srl. Si fa presente che è stato elaborato anche il DUVRI e che i documenti sono disponibili presso lo studio dell'amministratore, o scaricabili dal sito nell'area privata.
- Documento Privacy, elaborato dalla srl. Si fa presente che il documento è stato inviato a tutti ed è disponibile presso lo studio dell'amministratore, o sul sito nell'area privata.
- Fascicolo del Fabbricato è stato redatto da con prot. del Comune di Roma n. del

Nota sintetica 4

Parte Prima: Elenco dei contratti del Condominio

- Contratto di Assicurazione fabbricato Compagnia n. polizza Agenzia Tel., decorre dal di ogni anno prevede la copertura di R.C., fuoriuscita liquidi, incendio, danni al fabbricato, spese per la ricerca e riparazione del guasto.

- Contratto di Conto Corrente Condominiale Intestato al Condominio presso:

Banca codice I-ban:

- Eventuali altri contratti

Nota sintetica 5

Parte seconda: Notizie sulla contabilità

Il rendiconto è stato elaborato secondo la recente normativa UNI 10801/2024 che individua il Rendiconto elaborato da ANACI come format da seguire. Il criterio utilizzato è quello di competenza temporale. Gli incassi presi in considerazione sono quelli transitati in banca alla data del 31/12, eventuali incassi dell'esercizio in corso pagati nell'esercizio successivo, saranno scalati dal congruagli in fase di emissione dei MAV.

Come previsto dal nuovo art. 1130 bis del C.C., vi allego il rendiconto, composto dai seguenti documenti:

- 1) La presente nota esplicativa;
- 2) Rendiconto raggruppato per capitoli di spesa omogenee
- 3) Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino, (con ripartizione acqua);
- 4) Riepilogo finanziario con determinazione del risultato d'esercizio;
- 5) Situazione patrimoniale;
- 6) Stampa registro contabile analitico, vista la mole verrà inviato solo a chi ne farà richiesta;

La riforma del Condominio ha previsto, tra le altre cose, all'art. 1129 C.C., che **“L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio”**.

Nota sintetica 6

In questo rendiconto vengono riportati gli aspetti contabili della gestione condominiale e di quella relativa al nuovo lavoro approvato di sistemazione dei prospetti.

La gestione condominiale riporta spese per € 10.300,00 di cui € 10.000,00 pagati nell'anno ed € 300,00, relativi alla manutenzione, da pagare. Le entrate sono state di € 9.900,00 per quote e di € 350,00 per i saldi dell'anno precedente. Sono inoltre stati incassati affitti per € 800,00. Risultano da incassare saldi per € 430,00.

- Il residuo attivo di gestione risulta essere di € - 700,00 dato da Totale spese rendicontate per € 10.300 – Totale spese previste € 11.000,00.
- Il risultato di cassa risulta essere di € 650,00 dato da € 9.900,00 (totale entrate + saldo di cassa iniziale) + € 350,00 (incassato per congruagli anno precedente) + € 800,00 (incasso affitti) - € 10.000,00 (uscite di gestione) - € 400,00 (pagato debiti precedenti).
- Il risultato di gestione risulta essere di € 400,00 dato da € 10.300,00 (spese di competenza) - € 9.900,00 (rate incassate).
- Il risultato contabile risulta essere di € 430,00 dato da € 10.300,00 (spese di competenza) - € 9.900,00 (rate incassate) + € 380,00 (saldo anno precedente) + € 350,00 (incasso saldo precedente).

Nota sintetica 6

Parte Terza: Rapporti in corso e questioni pendenti

- Non sono in corso (sono in corso) cause civili, né arbitrati né mediazioni
- Le opere necessarie da effettuare riguardano

Parte Terza: Elenco fondi disponibili e riserve

La riforma all'art. 1130 bis prevede che l'Amministratore elenchi in un apposito documento tutti i fondi e le riserve, ed è opportuno che vengano fornite anche altre notizie:

- 1) Natura del Fondo
- 2) Data di costituzione del Fondo
- 3) Con quale tabella è stato creato (tabella proprietà, scale, ascensore ecc.)
- 4) Finalità del Fondo (per lavori futuri alla facciata, per restituzione ai condomini ecc.)
- 5) Elenco dei Condomini proprietari del Fondo con indicazione della quota

Si indicano di seguito i fondi presenti con l'indicazione della quota per ogni condomino.

Nota sintetica 7

Indicazione dei fondi

2021

Tabella A	Consistenza iniziale	Incremento	Saldo anno 2021
Fondo cassa	1.000,00	0,00	1.000,00
Fondo affitti	800,00	800,00	1.600,00
Totale	1.800,00	800,00	2.600,00

Quota fondi di ogni condomino

2021

	Tab. A MM	Tab. A Importo 1.000,00	Tab. A Importo 1.600,00	Totale gestione 2.021 2.600,00
Int. 1 Rossi	150,00	150,00	240,00	390,00
Int. 2 Gialli	250,00	250,00	400,00	650,00
Int. 3 Verdi	300,00	300,00	480,00	780,00
Int. 4 Neri	250,00	250,00	400,00	650,00
Int. 5 Glicine	50,00	50,00	80,00	130,00
Totali generali	1.000,00	1.000,00	1.600,00	2.600,00

► Formule per la verbalizzazione

Approvazione preventivo

Dopo i chiarimenti forniti dall'amministratore, **l'Assemblea approva all'unanimità** il Budget di Preventivo, completo di ripartizione, per un importo complessivo di €

Nel 2024 fu di €, nel 2023 fu di €

L'Amministratore fa presente che i consumi idrici e del calore rilevati nell'ultimo rendiconto approvato, disponibile alla data di elaborazione del preventivo, sono stati utilizzati per ripartire la spesa dell'acqua e del calore prevista nel preventivo della nuova gestione attualmente in corso.

L'Assemblea approva altresì all'unanimità una percentuale di scostamento dal preventivo del 20%, e di autorizzare l'Amministratore a mettere in pagamento il detto preventivo suddiviso in rate.

L'Assemblea approva all'unanimità, di accendere l'impianto di riscaldamento a partire dal 08/11/2025 fino al 31/03/2026 dalle ore 06:00 alle ore 09:00 e dalle 14:00 alle 22:00. Per il periodo che va dal 08/11/2025 al 30/11/2025 l'orario di accensione sarà dalle ore 17:00 alle ore 22:00. L'Assemblea dà mandato all'Amministratore di valutare se posticipare l'accensione dopo il 08/11/2025.

Approvazione Rendiconto con Residuo attivo - 1 di 2 -

L'Amministratore fa presente che il rendiconto è stato elaborato conformemente a quanto prescritto nella "Guida al Rendiconto di ANACI", richiamata nella norma UNI 10801/2024 e in conformità a quanto previsto dalla Sentenza di Cassazione n. 24446 del 16/09/2025

Dopo i chiarimenti forniti dall'amministratore l'assemblea approva all'unanimità il Fascicolo di Rendiconto completo di ripartizione, di nota esplicativa, di situazione finanziaria e patrimoniale, di ripartizione dell'acqua, del calore, del registro di contabilità, per un importo complessivo di €

Nel 2023 fu di €, nel 2022 fu di €

Il presente rendiconto è stato inviato a tutti i Condomini unitamente alla convocazione dell'assemblea e fa parte integrante del presente verbale.

L'amministratore fa presente che nel rendiconto sono stati indicati solo i versamenti entrati nel conto corrente condominiale entro il 31/12.

L'Amministratore comunica inoltre che il **RESIDUO ATTIVO** è di € in quanto si è speso meno rispetto al budget di preventivo approvato per €

Continua

Approvazione Rendiconto con Residuo attivo - 2 di 2 -

L'Assemblea approva all'unanimità il suddetto Residuo attivo di gestione ed acconsente al suo riparto nel rendiconto, come fatto dall'amministratore.

Il presente rendiconto è stato inviato a tutti i Condomini unitamente alla convocazione dell'assemblea e fa parte integrante del presente verbale.

L'amministratore fa presente che nel rendiconto sono stati indicati solo i versamenti entrati nel conto corrente condominiale entro il 31/12.

L'Assemblea delibera all'unanimità di rinnovare per il futuro esercizio i fondi e le riserve accantonate, autorizza inoltre l'Amministratore a mettere in pagamento i congruagli passivi e a rimborsare o compensare quelli attivi.

I congruagli risultano essere pari ad €, , calcolati tenendo conto dei versamenti effettuati entro il 31/12, eventuali versamenti successivi saranno decurtati dal congruaglio in fase di emissione della rata.

Approvazione Rendiconto con Residuo passivo - 1 di 2 -

L'Amministratore fa presente che il rendiconto è stato elaborato conformemente a quanto prescritto nella "Guida al Rendiconto di ANACI", richiamata nella norma UNI 10801/2024 e in conformità a quanto previsto dalla Sentenza di Cassazione n. 24446 del 16/09/2025

Dopo i chiarimenti forniti dall'amministratore l'assemblea approva all'unanimità il Fascicolo di Rendiconto completo di ripartizione, di nota esplicativa, di situazione finanziaria e patrimoniale, di ripartizione dell'acqua, del calore, del registro di contabilità, per un importo complessivo di €

Nel 2023 fu di €, nel 2022 fu di €

Il presente rendiconto è stato inviato a tutti i Condomini unitamente alla convocazione dell'assemblea e fa parte integrante del presente verbale.

L'amministratore fa presente che nel rendiconto sono stati indicati solo i versamenti entrati nel conto corrente condominiale entro il 31/12.

L'Amministratore comunica inoltre che il **RESIDUO PASSIVO** è di € in quanto si è speso di più rispetto al budget di preventivo approvato per €, tale scostamento è comunque inferiore al ...% deliberato nell'assemblea che ha approvato il relativo preventivo.

Continua

Approvazione Rendiconto con Residuo passivo - 2 di 2 -

L'Assemblea approva all'unanimità il suddetto Residuo passivo di gestione ed acconsente al suo riparto nel rendiconto, come fatto dall'amministratore.

Il presente rendiconto è stato inviato a tutti i Condomini unitamente alla convocazione dell'assemblea e fa parte integrante del presente verbale.

L'amministratore fa presente che nel rendiconto sono stati indicati solo i versamenti entrati nel conto corrente condominiale entro il 31/12.

L'Assemblea delibera all'unanimità di rinnovare per il futuro esercizio i fondi e le riserve accantonate, autorizza inoltre l'Amministratore a mettere in pagamento i conguagli passivi e a rimborsare o compensare quelli attivi.

I conguagli risultano essere pari ad €, , calcolati tenendo conto dei versamenti effettuati entro il 31/12, eventuali versamenti successivi saranno decurtati dal conguaglio in fase di emissione della rata.

Approvazione Fondo speciale Lavori

Considerazioni preliminari.....

L'Assemblea delibera all'unanimità di:

- Appaltare detto lavoro alla dittai lavori per €
- Di nominare Direttore lavori l'Ing. onorario ...%+oneri
- Di nominare Coordinatore per la sicurezza l'Ing. onorario ...%+oneri
- Di nominare come Responsabile lavori il Dott. con l'onorario 3% + oneri
- Di riconoscere all'Amministratore, come da sua offerta a accettata, l'importo del 3%+oneri
- Di costituire un fondo speciale come di seguito descritto nell'apposita tabella

			Imponibile	Cassa	Iva	Totale
Importo Lavori			5.000,00		500,00	5.500,00
Imprevisti e o.s.p.			500,00		50,00	550,00
Direttore Lavori e Coordinatore			500,00	20,00		520,00
Onorario Responsabile Lavori			150,00	6,00	34,32	190,32
Onorario Amministratore 3%+oneri			150,00	6,00	34,32	190,32
Totale						6.950,64
			Rate	10		
			Tab. A	Importo		Rate
1	A1-13	Rossi	600,00	4.170,38		417,04
2	A02	Gialli	400,00	2.780,26		278,03
Totali			1.000,00	6.950,64	0,00	695,06

Nomina Amm.re (sine die - Interpretazione personale 1 di 3)

L'Assemblea all'unanimità approva il rinnovo automatico dell'incarico di amministratore, pertanto il punto "Conferma amministratore" non verrà più inserito.

L'Assemblea all'unanimità prende inoltre atto che, come da art. 1129 c.c. comma 10, fino a che non sarà richiesto dai condomini di discutere tale argomento, **l'argomento non verrà più messo in discussione**, resterà in carica la srl C.F. 15230000000 amministratore unico Dott., con studio in Via 00100 Roma, dove sono conservati tutti i documenti e registri contabili, di cui i condomini potranno prenderne visione ed estrarre copia, tutti i martedì dalle 11:00 alle 13:00 previo appuntamento telefonico.

Continua

Nomina Amm.re (sine die - Interpretazione personale 2 di 3))

L'onorario analitico (come previsto dall'art. 1129 comma 14 c.c.), **rivalutato ISTAT**, **come da offerta già approvata**, viene di seguito riportato, tutti gli importi sono al netto di oneri:

Compenso ordinario (pagato all'inizio di ogni trimestre)	€	2.200,00
Redazione e invio mod. 770 (solo professionisti e imprese)	€	250,00
Redazione e invio mod. 770 (solo dipendente se presente)	€	150,00
Assemblea straordinaria oltre la prima	€	200,00
Collegamento sito WEB	€	200,00
Solleciti cadauno (primo, secondo, messa in mora)	€	10,00; 20,00; 30,00
Preparazione pratica per decreto Ingiuntivo	€	100,00
Compenso su lavori straordinari e professionisti	3%	
Responsabile sicurezza (se non viene nominato altro prof.)	3%	
Pratiche per detrazioni fiscali	€	15,00 per ogni c. f.
Certificazioni fiscali ai fornitori (cadauna)	€	15,00
Creazione e aggiornamento anagrafe cond.le (cadauna)	€	15,00

Continua

Nomina Amm.re (sine die - Interpretazione personale 3 di 3)

Nell'onorario sono escluse tutte quelle prestazioni attuali e future che per norma o competenze particolari devono essere effettuate da un tecnico abilitato di cui a titolo esemplificativo e non esaustivo ne riporto alcuni:

- Verifica biennale ascensore DPR 162 del 1999
- Verifica qualità dell'acqua D. Lgs 18 del 23/02/2023
- DVR e DUVRI D. Lgs 81 del 2008
- Verifica amianto L. 257 del 27/03/1992
- Trattamento dei dati personali GDPR L. 679 del 2016

Il Dott., in rappresentanza della società amministratrice srl, dichiara di possedere tutti i requisiti previsti dall'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Nomina Nuovo Amministratore

L'Assemblea nomina all'unanimità come amministratore la srl C.F. 15230000000, amministrata dal Dott., con studio in Via 00100 Roma Tel.

Tutti i Condomini potranno visionare ed estrarre copia della documentazione, custodita presso lo studio, tutti i martedì dalle 11:00 alle 13:00 previo appuntamento telefonico.

L'onorario analitico (come previsto dall'art. 1129 comma 14 c.c.) viene di seguito riportato, tutti gli importi sono al netto di oneri (iva e cassa).

Inserire onorario analitico come visto al punto precedente

► Principi di Revisione

Principi di revisione

La Revisione è un processo di controllo formale, svolto su un campione significativo di scritture e documenti contabili, scelto sulla base delle valutazioni ed esperienza del revisore al fine di valutare l'attendibilità del Rendiconto.

- La scelta del campione da valutare, ossia dei documenti da controllare, va fatto tenendo conto:
- Della rilevanza delle spese esposte nel Rendiconto da revisionare
- Della rilevanza delle entrate condominiali (versamenti, affitti, incasso note di credito o rimborso depositi)
- I documenti che si è scelto di controllare devono essere verificati con un controllo incrociato, ossia valutando ad esempio che la fattura esibita dall'amministratore sia proprio quella inviata dal Fornitore

Principi di revisione

Differenze tra Revisione e Ricostruzione

La Ricostruzione è un processo che mira a ricostruire completamente tutta la contabilità Condominiale atteso che quella prodotta sia viziata da errori significativi, da essere stata considerata negativamente durante un controllo di Revisione contabile.

La Revisione condominiale è il complesso delle attività e delle procedure che portano un soggetto, il revisore contabile, a formarsi un'opinione sul Fascicolo di Rendiconto (comprende la Nota sintetica esplicativa, l'elenco delle spese divise per tabella, la ripartizione, il riepilogo finanziario con situazione di cassa e patrimoniale), e a produrre una relazione di revisione nella quale afferma se il Rendiconto sia o non sia viziato da errori significativi.

Principi di revisione

Secondo il principio contabile 29 stabilito dall'OIC (Organismo Italiano Contabilità), un errore consiste:

“nella impropria o nella mancata applicazione di un principio contabile se, al momento in cui è stato commesso, le informazioni ed i dati necessari per la sua corretta applicazione erano disponibili.”

Mutuando e adattando ciò che dice l'OIC 29 alla realtà condominiale, possiamo dire:

- **Errori matematici:** vengono sbagliate le operazioni matematiche di somma, sottrazione ecc.
- **Erronea valutazione delle spese:** quando, ad esempio viene erroneamente valutata una spesa di competenza che deve essere ancora fatturata es. consumo di luce dell'ultimo periodo prima della chiusura
- **Erronea imputazione delle spese:** quando si sbaglia l'imputazione di una spesa in una tabella piuttosto che in un'altra, o quando viene imputata in una gestione piuttosto che in un'altra, addebitando così la spesa ad alcuni condomini piuttosto che ad altri

Principi di revisione

- **Rilevazione attività-passività inesistenti:** quando si rilevano crediti-debiti inesistenti o già incassati-pagati
- **Duplicazione od omessa rilevazione di entrate ed uscite di esercizio**
- **Confusione tra patrimonio personale e condominiale:** quando viene rilevata un'entrata o un'uscita sul conto corrente condominiale appartenente al legale rappresentante o ad altri soggetti estranei al condominio
- **Errori dovuti a frodi od omissioni**

Dopo aver definito il concetto di errore, il Revisore prima di iniziare il suo lavoro nello stabilire i **parametri per stabilire la significatività dell'errore** deve tener conto di alcuni fattori, che per il Condominio possono essere:

- Condomini classificati a seconda della grandezza (piccoli, medi o grandi dimensioni)
- Condomini classificati a seconda dei servizi (riscal., raffrescamento, fotovoltaico, ecc.)
- Condomini classificati a seconda degli utilizzatori (solo famiglie, misti famiglie e comm. ecc.)

Principi di revisione

I metodi più utilizzati per stabilire la significatività di un errore negli I.S.A. per le imprese, sono:

- **Il metodo semplice “regola del pollice”** (rule of thumbs)
- **Il metodo della dimensione dell’impresa** (size method)
- **Il metodo della media** (blend or average method)
- **Il metodo della formula matematica** (gauge method)

Per i Condomini di minori dimensioni, così come per le imprese di minori dimensioni, i metodi migliori sono i primi due, in particolare il primo in quanto è una regola dedotta dall’esperienza, ed è l’unico metodo suggerito dalla prassi operativa del CNDCEC.

Principi di revisione

Sulla base del “metodo del pollice” si valuta una percentuale adeguata di scostamento da applicare ad un valore di riferimento scelto. Nel caso del Condominio sulla base sia del quaderno 64 che della personale esperienza abbiamo le imprese abbiamo:

Valore di riferimento per Condomini	% minima per i Condomini	% massima per i Condomini
Risultato contabile (entrate meno uscite)	1%	3%
Entrate o uscite totali	3%	5%
Totale attivo	1%	3%
Totale passivo	1%	3%

Di solito i suddetti valori, applicando il criterio di competenza temporale, e in assenza di rilevanti spese per manutenzione, rimangono abbastanza stabili da un esercizio ad un altro.

I valori percentuali devono essere valutati e calibrati dal revisore sulla base delle caratteristiche intrinseche del Condominio, quindi sulla sua grandezza, sulla sua composizione, e sulla mole dei servizi offerti.

La percentuale applicabile tra un minimo e massimo va valutata sulla base della categoria in cui rientra il condominio, la cui classificazione abbiamo già esaminato in precedenza.

Principi di revisione

Tutte queste caratteristiche vanno valutate insieme, dal momento che fare una valutazione solo sulla grandezza non avrebbe alcun senso in quanto un piccolo condominio di 10 unità immobiliari potrebbe avere un totale di spese annuo pari ad € 10.000,00 ma se lo stesso condominio è composto prevalentemente da esercizi commerciali energivori, con servizi quali sauna, bagno turco, acqua calda riscaldamento e raffrescamento centralizzati, può arrivare ad un budget annuo 10 o 20 volte superiore, pari a quello di un grande condominio composto da sole famiglie senza servizi comuni.

Contrariamente alle imprese il Condominio non fa valutazioni relativamente alle rimanenze o agli ammortamenti, che potrebbero portare ad un risultato non corretto se eseguite senza l'adozione di procedure rigorose. Nel Condominio l'unica valutazione, visto l'utilizzo del criterio temporale, è quella delle spese di luce e gas relative all'ultimo periodo di gestione che al 31/12 non è stato ancora quantificato dall'ente erogatore.

Principi di revisione

Principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 200 (*“Obiettivi del revisore indipendente ...”*):

“La finalità della revisione contabile è quella di accrescere il livello di fiducia degli utilizzatori nel bilancio.

Ciò si realizza mediante l’espressione di un giudizio da parte del revisore in merito al fatto se il bilancio sia redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al quadro normativo sull’informazione finanziaria applicabile.

... tale giudizio riguarda il fatto se il bilancio sia presentato correttamente, in tutti gli aspetti significativi, ovvero fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al quadro normativo di riferimento”.

Lo scopo della revisione del Rendiconto condominiale è quello di assicurare a tutti gli utilizzatori del rendiconto (Stato, condomini, creditori, dipendenti, fornitori, ecc.) l’affidabilità delle informazioni in esso contenute.

Il revisore, quindi, deve formarsi un giudizio in merito al fatto se il rendiconto sia redatto, in conformità al quadro normativo (art. 1129, 1130, 1130 bis e 1135 c.c.), avendo sempre presente che gli utilizzatori del rendiconto faranno affidamento su questo suo giudizio professionale.

Principi di revisione

Il giudizio del Revisore (detto “*audit opinion*”), professionale, deve essere formalizzato dal revisore attraverso una delle forme “tipiche” stabilite dai principi di revisione internazionale. Può quindi esprimere i seguenti “**tipi**” di giudizio:

Giudizio positivo

Disciplinato dal principio di revisione internazionale

(ISA) n. 700 (“*Formazione giudizio e relazione sul bilancio*”), può essere:

- “**Giudizio senza modifica**”
- “**Giudizio con rilievi**”

Giudizio con modifica

Disciplinato dal principio di revisione internazionale

(ISA Italia) n. 705 (“*Modifiche giudizio nella relazione revisore*”):

- “**Giudizio con rilievi**”
- “**Giudizio negativo**”
- “**Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio**”.

Principi di revisione

Giudizio positivo viene espresso quando il Revisore giunge alla conclusione che il rendiconto è stato redatto, in conformità al quadro normativo e che quindi fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, per l'esercizio esaminato. In tal caso il Revisore sulla base del **principio di revisione internazionale (ISA Italia) n. 700** dichiara di aver valutato (*cfr.* paragrafo 13) se:

- **Il rendiconto esponga adeguatamente i principi contabili significativi scelti e applicati**
- **I principi contabili scelti e applicati siano coerenti con la legge e siano appropriati**
- **Le stime contabili effettuate siano ragionevoli**
- **Le informazioni nel rendiconto siano pertinenti, attendibili, comparabili e comprensibili**
- **Il rendiconto fornisca un'informativa adeguata che consenta ai potenziali utilizzatori di comprendere l'effetto delle operazioni e degli eventi significativi**
- **La terminologia nel rendiconto, inclusa l'intestazione dei prospetti, sia appropriata.**
- **La tenuta del conto corrente condominiale è corretta**
- **Il Fascicolo di Rendiconto è elaborato secondo quanto previsto dalla Legge art. 1130 bis c.c., dai principi e criteri contabili**

Principi di revisione

Dal momento che la revisione è fatta a campione su alcune voci del rendiconto, un “giudizio positivo” non equivale ad una “certificazione” che sia “tutto” corretto e “perfettamente” redatto secondo i principi contabili e lo schema normativo, non viene certificata la totale accuratezza e affidabilità del rendiconto.

Al contrario invece dal principio di revisione internazionale (ISA Italia) 700, emerge come gli obiettivi della revisione:

“sono l’acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d’esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente”.

Principi di revisione

Classificazione degli errori:

Un **errore** è “**significativo**” quando sia in grado di influenzare le decisioni economiche di un utilizzatore del rendiconto, ossia il condomino che agisca ragionevolmente sapendo di quell'errore non approverebbe il rendiconto

Un **errore** è “**pervasivo**” quando, oltre ad essere ovviamente “significativo”, sia anche idoneo a compromettere l'attendibilità complessiva del rendiconto, in quanto potrebbe inficiare l'intero rendiconto rendendolo incomprensibile per i condomini.

Il giudizio positivo con rilievi viene espresso quando il revisore:

Reputi che nel rendiconto siano presenti errori che, singolarmente o nel loro insieme, siano significativi ma non pervasivi (deviazioni dalle norme di legge o dai principi contabili);

Il giudizio negativo invece viene dato quando:

Vengono trovati errori che, singolarmente o nel loro insieme, siano **significativi ed anche pervasivi**.

Principi di revisione

La dichiarazione di impossibilità ad esprimere un giudizio può essere inquadrata in:

Un giudizio positivo con rilievi quando **ritenga di non essere stato in grado di acquisire elementi probativi sufficienti** (aspetto quantitativo) e appropriati (aspetto qualitativo) per esprimere un giudizio.

Un giudizio negativo quando nel dichiarare **l'impossibilità di esprimere un giudizio**, per non essere riuscito ad acquisire elementi sufficienti e appropriati per formarsi un giudizio, **ritiene che il possibile effetto degli eventuali errori non identificati possa essere sia significativo che pervasivo**.

**La professionalità non può essere imposta per legge,
per essere affermata deve passare dal riconoscimento
che i nostri clienti hanno per:**

- **la nostra competenza**
- **la nostra diligente applicazione delle regole**

Solo così saremo in grado di tutelare noi stessi e i nostri clienti.

Queste sono le regole che ANACI ci offre.

La loro applicazione e la competenza ce la dobbiamo mettere noi

Grazie per l'attenzione

Dott. Francesco Pellicanò

