

**Giovedì 28 maggio 2026**  
**Fondazione Croce**

**L'evoluzione del condominio dalla Legge del 2012 ad oggi e la necessità di una nuova riforma**

# **Il rendiconto e la revisione condominiale**

*Obblighi, criticità e prospettive*

**Paola Aglietta**  
*Dottore Commercialista - ODCEC Torino*

# I conti condominiali: contesto e rilevanza

ISTAT → il **73,9% delle famiglie italiane** vive in un'abitazione di proprietà

Oltre **1 milione di edifici condominiali**, nei quali vive la maggioranza della popolazione urbana



Valore economico e sociale del comparto dei condomini in Italia



Rilevanza economica e sociale della correttezza dei conti condominiali

- ✓ Manutenzione e recupero del patrimonio edilizio
- ✓ Flussi economici rilevanti (finanche > piccole e medie imprese)
- ✓ Gestione criticità (es. morosità)
- ✓ Profili di responsabilità dell'amministratore

Il condominio non ha personalità giuridica

# Il rendiconto condominiale: riferimento normativo

## Art. 1130 bis codice civile. Rendiconto condominiale

Il **rendiconto condominiale** contiene:

- le voci di entrata e di uscita
- ogni altro dato inerente alla situazione **patrimoniale** del condominio, ai **fondi** disponibili ed alle eventuali **riserve**

I dati devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Si compone di:

- **registro di contabilità,**
- **riepilogo finanziario,**
- **nota sintetica esplicativa** della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Amministratore → obbligo di redazione annuale e di sottoporlo all'assemblea per l'approvazione.  
(in caso omissione, «grave irregolarità» causa di revoca dell'amministratore ex art. 1129 c. 12 n. 1 c.c.)

## Art. 1135 codice civile. Attribuzioni assemblea condòmini → approvazione preventivo

## Art. 1129 codice civile. Amministratore → obbligo specifico conto corrente intestato al condominio

## Norme tributarie → adempimenti fiscali

# Gli elementi del rendiconto condominiale

## **Registro di contabilità**

Documenta cronologicamente le operazioni di incasso e pagamento effettuate dal condominio.

Criterio di cassa; aggiornamento tempestivo

## **Riepilogo finanziario**

Sintesi **entrate e uscite**, evidenza saldo cassa e **situazione patrimoniale**

Criterio di cassa (*Attenzione: maturazione spese/ritardi pagamento*)

Criterio di competenza

Evidenza situazione patrimoniale: saldi liquidità; crediti e debiti, fondi Tfr,...

No formalità particolari; no principi contabili

ma: Linee Guida ODCEC/associazioni di categoria

## **Nota esplicativa**

Nota sulla gestione, indicazione rapporti in corso e questioni pendenti

Criteri adottati, fatti di rilievo, controversie, notizie sul personale e sui fornitori, questioni pendenti

# Forma del rendiconto, come superare i limiti attuali?

*Finalità: compliance - trasparenza -governance efficace*

Schemi di rendicontazione

Formalità standardizzate (termini e pubblicità)

Controllo (controllo interno e revisione)

Accesso alla documentazione / Pubblicità

Principi contabili e rappresentazione situazione economico-patrimoniale (cassa/competenza; partita doppia?)

# La revisione nel condominio

## Art. 1130 bis codice civile

L'assemblea condominiale **può**, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un **revisore** che verifichi la contabilità del condominio.

Revisione → attività di controllo volta a verificare che:

- ✓ le scritture contabili siano **complete e corrette**
- ✓ i movimenti siano **documentati e giustificati**
- ✓ il rendiconto rifletta in modo **veritiero e corretto la gestione**

La norma **non** prevede:

- qualifica necessaria
- regole etiche e di indipendenza
- principi di revisione da applicare e tipologia attestazioni
- tempistiche e responsabilità

# La revisione nel condominio

## Soggetti

Figura facoltativa

No requisiti

- Condòmini
- Professionisti non regolamentati
- Soggetti con attestazioni di associazioni di categoria
- Soggetti con certificazione volontaria UNI 11777
- Professionisti contabili, iscritti all'ordine professionale
- Soggetti iscritti al registro revisori legali

# La revisione nel condominio

## Revisione professionale (professione ordinistica; iscrizione registro revisori)

Abilitazione

Formazione

Responsabilità

Deontologia

Assicurazione

Principi nazionali e internazionali per gli incarichi di revisione

Es. ISAE 3000 → altri incarichi di assurance

Quaderno SAF Odcec Milano – Revisione contabilità di condominio (carte di lavoro e check list)

# La revisione nel condominio

- Valutazione incarico e formalità accettazione
- Definizione della **significatività** e della **strategia generale di revisione**.
- **Comprensione** del condominio, compreso eventuale controllo interno, e dell'amministrazione condominiale
- Valutazione delle **aree a rischio** di errori o omissioni significativi nella contabilità e nella amministrazione condominiale.  
*modalità ripartizione spese; ciclo acquisti e pagamenti; rapporti con personale dipendente; gestione conti correnti, processo di contabilizzazione e rendicontazione*
- Definizione del piano di revisione (procedure di conformità e procedure di validità, tecniche di campionamento).
- **Svolgimento** delle **procedure** pianificate per il controllo dei documenti contabili.
- **Conclusioni** della revisione (valutazione dei risultati; attestazione scritta; relazione finale di assurance; suggerimenti;...).

Revisione condominiale



Presidio a tutela

- ✓ degli amministratori
- ✓ dei condòmini

Garanzia di trasparenza

Intercettazione anomalie

Miglioramento dei processi contabili

Supporto ai condòmini nelle decisioni

# Considerazioni conclusive

## Contesto normativo complesso

**Compliance** → Obblighi, responsabilità, tutela

**Trasparenza** → opportunità, gestione finanziaria, accesso ad agevolazioni

**Governance** → efficienza, assetto organizzativo, prevenzione rischi

**Digitalizzazione** → accesso, archiviazione e conservazione

**Formazione** → professionalità, cultura condominiale

**Il condominio non ha personalità giuridica ma è centro di imputazione di interessi**

## Verso una nuova riforma?

Regole rendicontazione e trasparenza  
Controllo  
Tracciabilità  
Revisione legale  
Tutela condomini e creditori  
Professionalizzazione



Ministero competente  
Uffici locali per la gestione territoriale  
Individuazione corretta criteri e limiti  
dimensionali