CONSULENZA
L'informazione integrata per professionisti e aziende

ARTICOLI

ARTICOLO

Liti condominiali

Annullamento della delibera per mancato accesso alla documentazione condominiale

venerdì, 04 settembre 2020

L'impossibilità di prendere cognizione della documentazione utile per una consapevole espressione di voto nell'assemblea condominiale, viene spesso utilizzata quale motivo per impugnare la deliberazione, ma non sempre costituisce un vizio della decisione assembleare. Dopo la codificazione del diritto di accesso, per effetto della legge 220/2012, permangono dubbi interpretativi ai quali gli interpreti sono chiamati a dare risposta.

di:
Di Giovanni Pietro Maria

L'accesso ai documenti condominiali nella giurisprudenza ante riforma del condominio

La possibilità del condomino di esaminare la documentazione contabile, in ogni tempo e senza necessità di specifica motivazione è stata riconosciuta da un orientamento giurisprudenziale consolidatosi a partire dalla fine degli anni novanta (Cass., sez. II 26 agosto 1998 n. 8460; Cass. Sez. II 29 novembre 2001 n. 15159), sul presupposto che tale facoltà rientrasse nei poteri di controllo e vigilanza che il contratto di mandato riconosce in ogni tempo al mandante riguardo l'attività posta in essere dal mandatario e sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siamo contrari al principio della correttezza, che deve stare alla base dei rapporti interpersonali e che delle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi.

Veniva, così, superato il precedente orientamento per il quale fuori dalla sede deputata alla verifica della documentazione contabile presentata dall'amministratore per il rendiconto, cioè l'assemblea di approvazione del bilancio consuntivo, la richiesta di accesso ai documenti doveva essere espressamente motivata (Cass. Sez. II 5 aprile 1984, n. 2220).

Al diritto del condomino di accedere alla documentazione contabile corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e di informare i condomini sulle modalità adottate per esercitarlo (Cass. Sez. II, 16 giugno 2011, n. 19210).

Laddove il diritto di accesso si assuma violato la delibera presterà il fianco all'impugnazione e spetterà al condominio resistente dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo al condomino istante a prendere visione dei documenti, perché personalmente non lo riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alle regole della correttezza, ovvero che la richiesta non è stata soddisfatta in quanto incompatibile – per tempistica e per modalità – con l'organizzazione predisposta dall'amministratore.

La codificazione del diritto di accesso

La legge 220/2012 - c.d. riforma del condominio - ha tradotto in disposizioni codicistiche i principi che la giurisprudenza aveva enunciato in materia di accesso da parte dei condomini alla documentazione tenuta dall'amministratore e di obbligo di quest'ultimo di renderla disponibile.

In forza delle nuove disposizioni l'amministratore è tenuto a conservare la documentazione relativa alla propria gestione (art. 1130 c.c. comma primo n. 8); a restituirla alla cessazione dell'incarico (art. 1129 c.c. comma ottavo); a fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1130 c.c. comma primo n. 9); a fornire al condomino che ne faccia richiesta copia della rendicontazione periodica relativa al conto corrente condominiale (art. 1129 c.c. comma settimo); a consentire ai condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari che ne facciano richiesta la visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo (art. 1130-bis c.c.).

Nonostante la codificazione degli enunciati principi giurisprudenziali, ancora oggi vi sono alcune lacune interpretative che hanno trovato soluzione in pronunce giurisprudenziali, alcune molto recenti.

Si può chiedere all'amministratore la spedizione delle copie dei documenti?

L'obbligo per l'amministratore di predisporre una adeguata organizzazione è previsto dall'art. 1129 c.c. comma secondo, che dispone che all'atto dell'accettazione l'amministratore comunichi, oltre ai propri dati anagrafici e professionali anche il luogo ove custodirà i registri condominiali nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, potrà prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Il testo della norma consente di escludere che l'amministratore debba inviare la documentazione al condomino che ne fa richiesta, essendo previsto che il richiedente debba recarsi presso il luogo indicato dall'amministratore ove la documentazione è conservata per prenderne visione: tanto ciò è vero che non costituisce motivo di annullamento della delibera che approva il bilancio la circostanza che l'amministratore non abbia soddisfatto una preliminare richiesta di accesso finalizzata non alla visione della documentazione, bensì ad ottenere direttamente le copie dei documenti contabili utilizzati per la predisposizione del bilancio (Tribunale di Roma, sez. V, 18 aprile 2019).

Quando si può chiedere l'accesso ai documenti?

Il nuovo testo dell'art. 1129 comma secondo non consente neppure che vengano poste limitazioni temporali all'esercizio del diritto di accesso, tanto che è stata dichiarata nulla, in quanto esorbitante la discrezionalità dell'organo assembleare, lesiva delle disposizioni di legge e limitativa del diritto del condomino, la deliberazione con la quale il diritto di accesso ai documenti contabili veniva consentito una sola volta l'anno e nei quindici giorni antecedenti la data dell'assemblea (Tribunale di Civitavecchia, sez. I, 22 maggio 2019).

Laddove, poi, sia il regolamento di condominio a disciplinare il diritto di accesso alla documentazione contabile onerando l'amministratore di trasmettere a tutti i condomini i rendiconti in anticipo rispetto alla data dell'assemblea in cui saranno approvati, tale modalità potrà essere supplita con l'indicazione nella convocazione di un giorno, antecedente all'assemblea, nel quale l'amministratore si renda disponibile per consentire ai condomini l'accesso alla documentazione (Cass. Sez. VI 18 maggio 2017, n. 12579): tale modalità tra l'altro risulta pienamente conforme al modello organizzativo indicato dal legislatore e soddisfa anche l'insegnamento giurisprudenziale per il quale l'esercizio del diritto di accesso non deve paralizzare il normale svolgersi dell'attività di gestione condominiale.

Altro problema posto all'attenzione degli interpreti è quello relativo alla compatibilità della richiesta di accesso con lo schema organizzativo predisposto dall'amministratore: pertanto ai fini del rigetto della domanda di annullamento della deliberazione per violazione del diritto di accesso ai documenti non è sufficiente la dimostrazione della tardività della richiesta (formulata il giorno prima dell'assemblea) ma il condominio resistente dovrà dimostrare l'incompatibilità della richiesta con le modalità di esercizio del diritto preventivamente organizzate e comunicate dall'amministratore (Cass., sez. II, 20 febbraio 2020 n. 4445).

Ne consegue che la richiesta di accesso ai documenti dovrà essere soddisfatta anche se pervenuta il giorno prima dell'assemblea, se tale giorno ricade in quelli indicati dall'amministratore per consentire tale facoltà.

La facoltà di accesso ai documenti non può essere negata neppure al condomino moroso sul presupposto che nei suoi confronti sia stata disposta la sospensione dei servizi ai sensi dell'art. 63 comma 3 disp. att. c.c. in quanto "*tale articolo tende a privare il condomino moroso dei servizi non pagati, ma non della documentazione contabile, la quale gli consente anzi di verificare la legittimità dell'operato della compagine condominiale e di esercitare il suo diritto di difesa*" (Tribunale di Catania, sez. III, 3 agosto 2020 n. 2747).

L'abuso del diritto di accesso irrilevante ai fini della validità della deliberazione

L'unico limite che viene posto al diritto di accesso dei condomini è dato dall'abuso che questi possano farne in modo da ostacolare l'attività di amministrazione e, nel silenzio delle nuove disposizioni introdotte dalla legge 220/2012, la giurisprudenza ha ritenuto corretto il comportamento dell'amministratore il quale ha disatteso una richiesta di "*ponderosa documentazione, in riproduzione cartacea*", invitando il richiedente a recarsi nei suoi uffici per visionare i documenti, e ciò perché la soddisfazione della richiesta avrebbe aggravato oltre modo l'attività dell'amministratore in particolare in quanto lo stesso diritto avrebbe dovuto essere ugualmente concesso anche a tutti gli altri condomini (Tribunale di Roma, sez. V 11 luglio 2018).

Così come pure non potrà costituire motivo di annullamento della delibera il rifiuto di accedere a documentazione non pertinente atteso che "*l'obbligo di informazione posto in capo all'amministratore ed il corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino ha, quindi, ad oggetto, i fatti storici che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere*" (Cass. Sez. VI, 28 luglio 2020 n. 15996).

L'impossibilità di esperire l'accesso ai documenti, al pari dell'accesso soltanto a parte della documentazione, non integra motivo di annullamento della delibera assembleare allorquando il condomino si sia dichiarato soddisfatto dell'accesso parziale esperito ovvero sia stato in grado di promuovere una impugnazione analitica che lascia presupporre di aver avuto accesso ai documenti dei quali necessitava (Cass. 15996/2020 cit.).

Grava in ogni caso sul condomino che assume violato il proprio diritto "*l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà*" (Cass. 15996/2020 cit.).

Quali spese per l'esercizio del diritto di accesso?

È stata, infine, avvertita la necessità di precisare la natura delle spese che l'istante deve sopportare per avere copia di quanto a lui interessa e, in particolare, se in esse sia compreso anche un compenso specifico, riconosciuto dall'assemblea all'amministratore, per consentire all'interessato l'esercizio del diritto di accesso.

Ebbene le uniche spese che il condomino dovrà sopportare saranno quelle relative alle copie richieste in quanto l'esercizio del diritto di accesso non può costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, "*trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale*" (così Cass., sez. II, 28 febbraio 2018 n. 4686).

Ne consegue che laddove il condomino abbia acquisito le copie con propri mezzi (scanner o riproduzione fotografica) nessun rimborso spese sarà dovuto all'amministratore.

Consulenza.it è di proprietà di Gruppo Buffetti S.p.A. - tutti i diritti sono riservati
Direttore Responsabile: Emidio Lenzi

consulenza@buffetti.it - 06 23 19 150

Gruppo Buffetti S.p.A. con unico azionista - Via Filippo Caruso 23 - 00173 ROMA
P.IVA 04533641009 - C. Fiscale 00248370546 - Iscrizione Registro Imprese REA 776017
Capitale Sociale: € 10.000.000,00 i.v. - Registro A.E.E. n. IT08020000003689

ISO 9001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification