

L'amministratore è tenuto al rilascio di copia degli atti gestori da lui compiuti

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

I giudici di legittimità, con una recente decisione (v. ord. n. 5443 del 26 febbraio 2021), hanno offerto alcune interessanti puntualizzazioni sul rapporto tra amministratore e condomini - riguardo ad una fattispecie sottoposta *ratione temporis* al regime previgente, ma con principi esportabili, per la loro valenza generale, anche al periodo successivo - segnatamente sul versante dell'obbligo del primo di consentire la visione della documentazione e soddisfare le richieste di copie da parte dei secondi, incombenze, queste, talvolta limitate allo stretto necessario o permesse solo in vista dell'assemblea.

Nella specie, il Tribunale, pronunciando sull'appello formulato dal Condominio, aveva riformato la sentenza resa dal Giudice di Pace il quale, accogliendo la domanda di un condomino, aveva condannato il Condominio a consegnare all'attore una lettera di diffida inviata dall'amministratore ad altro condomino, al fine di far cessare i lavori abusivi che quest'ultimo stava compiendo nelle aree comuni.

Secondo il giudice del gravame, la domanda dell'attore doveva, piuttosto, ritenersi inammissibile giacché "priva di interesse", essendo stato lo stesso condomino "informato dall'Amministratore del contenuto della lettera di diffida", affermando così che non poteva ritenersi "giuridicamente rilevante l'interesse ad ottenere la lettera di diffida piuttosto che il contenuto della stessa".

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, denunciando - per quel che qui rileva - per un verso, la violazione o/e falsa applicazione degli artt. 100 e 113 c.p.c., e, per altro verso, la violazione o/e falsa applicazione degli artt. 1130, 1703, 1713 c.c., e sostenendo, al contrario, che l'interesse ad agire del condomino fosse insito nella sua qualità di mandante, che intendeva controllare l'operato del mandatario, sicché l'amministratore doveva dirsi tenuto alla consegna della copia della diffida.

L'INTERESSE AD AGIRE DEL CONDOMINO

I giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto tali doglianze meritevoli di accoglimento.

Innanzitutto, si è evidenziato che, per la ricorrenza della condizione dell'azione costituita dall'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., è sufficiente che sussista una situazione di incertezza in ordine ad un diritto controverso, incertezza che non possa essere rimossa senza l'intervento del provvedimento giudiziale.

In quest'ottica, non può perciò negarsi - come, invece, aveva fatto in astratto il Tribunale - che ciascun condomino abbia il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, come quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni (nella specie, trattavasi di una diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali).

In tale iniziativa, il condomino non ha nemmeno l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché si rispetti il triplice "paletto", ossia che l'esercizio di tale diritto: *a)* non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, *b)* non sia contrario ai principi di correttezza, e *c)* non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo, al più, i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).



IL CONTROLLO DELL'OPERATO DEL MANDATARIO

Invero, l'amministratore di condominio - come, del resto, ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri - ha il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi, di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascun condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui (si opina, però, che il diritto alla continua conoscenza circa l'andamento dell'amministrazione non si possa estendere a quei documenti che sono coperti da riservatezza).

Peraltro, l'art. 1130, n. 9), c.c. - come modificato dalla legge n. 220/2012 - pur non applicabile nel caso in esame *ratione temporis*, obbliga, indicativamente, l'amministratore a fornire al condomino che ne faccia richiesta "attestazione" relativa allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso.

Neppure l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore - ad avviso degli ermellini - esclude la responsabilità di quest'ultimo verso il singolo condomino che sia stato lesa dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, nel caso di mancata tempestiva informazione di atti che abbiano incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di controversie con altri condomini (argomentando da Cass. n. 10838/1992).

LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE VISIONABILE

In realtà, sono varie le norme che contemplano l'obbligo dell'amministratore - cui corrisponde il diritto dei singoli condomini - di consentire la consultazione della documentazione condominiale e, in caso di apposita richiesta, di rilasciarne copia.

Oltre il disposto dell'art. 1130, n. 9), c.c. - richiamato dai magistrati del Palazzaccio - l'art. 1129, comma 7, c.c., prevedendo l'apposito conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio, disciplina ora compiutamente il diritto dei condomini di prendere in visione ed estrarre copia dei documenti concernenti la "rendicontazione periodica", per il tramite richiesta all'amministratore e con spese a proprio carico.

Inoltre, alla luce dell'art. 1129, comma 2, c.c., contestualmente all'accettazione della nomina (e ad ogni rinnovo dell'incarico), l'amministratore è tenuto ad indicare il locale dove si trovano i quattro "registri" di cui all'art. 1130, nn. 6) e 7), c.c. - ossia quello dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina/revoca dell'amministratore e di contabilità - nonché i giorni e le ore in cui ciascun interessato, previa richiesta, possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

A sua volta, l'art. 1130-*bis* c.c. estende anche ai titolari di diritti reali e di godimento - usufruttuario, titolare del diritto d'uso e/o di abitazione, conduttore - la prerogativa di poter prendere visione dei "documenti giustificativi di spesa" in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese (fissando, altresì, in 10 anni dalla registrazione il termine per la conservazione di scritture e documenti giustificativi).

LE CONSEGUENZE GIURIDICHE DI EVENTUALI INADEMPIMENTI

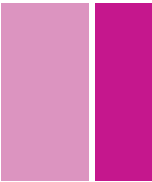
Pertanto, si registra un quadro legislativo volto a salvaguardare, sempre di più, la posizione del singolo condomino nei confronti dell'amministratore, il quale non potrà più evitare di subire le conseguenze in caso di inadempimento ai suoi doveri, prima relegate alla configurazione di "gravi irregolarità" giustificanti, se del caso, la destituzione da parte del magistrato o all'impugnazione della delibera viziata ex art. 1137 c.c.

La giurisprudenza, oramai, si è assestata nel senso che ciascun condomino ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo - e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea - e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché si rispettino le tre condizioni di cui sopra (v. Cass. n. 19210/2011; Cass. n. 15159/2001; Cass. n. 8460/1998).

In quest'ottica, viene così a delinearsi un obbligo, in capo all'amministratore di condominio, teso a predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso diritto e di informarne i condomini (v. Cass. n. 19799/2014).

Dunque, si reputa che il potere dei condomini di vigilare e di controllare in ogni tempo la gestione dell'amministratore sia, di fatto, conciliabile con il rapporto di amministrazione, valorizzato dal fatto che i registri ed i documenti contabili conservati dall'amministratore ed afferenti alla gestione condominiale appartengono, in definitiva, alla proprietà comune, salva sempre l'esistenza di disposizioni *ad hoc* da parte del regolamento condominiale (v., di recente, Cass. n. 12579/2017: nella fattispecie il condomino, che aveva inviato la ri-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



chiesta 2 giorni prima dello svolgimento dell'assemblea, aveva eccepito il mancato rispetto della norma del regolamento che imponeva all'amministratore di trasmettere copia dei documenti e dei rendiconti al massimo entro 10 giorni prima del termine fissato per la riunione).

LA TEMPISTICA ED I COSTI DA OSSERVARE

A ben vedere, le norme codicistiche, così come novellate dalla Riforma del 2013, non hanno stabilito termini né per il condomino che faccia istanza di consultare i documenti, né per l'amministratore chiamato ad un concreto riscontro alla domanda.

La prima questione trova risposta nell'art. 1130-*bis*, c.c., secondo il quale la richiesta può essere avanzata senza limitazioni di tempo ("...in ogni tempo..."), ma pur sempre nell'ambito del periodo necessario per la conservazione della documentazione da parte dell'amministratore, definito per legge in 10 anni (ciò non esclude la facoltà di conservazione per un tempo più lungo, e, in tal senso, i moderni sistemi di archiviazione renderanno l'incombente sempre meno gravoso per l'amministratore).

Circa la seconda questione, si osserva che non sia previsto un tempo limite, anche se appare opportuno che la richiesta del condomino sia evasa dall'amministratore con sollecitudine in relazione all'esigenza prospettata, laddove la risposta dovrà essere tempestiva allorché si tratti di documentazione oggetto di esame in vista della convocata assemblea, oppure anche ai fini di un'eventuale impugnativa della delibera da parte dei soggetti legittimati.

Va segnalato, infine, che le spese per la consegna dei documenti e l'estrazione delle relative copie sono, per legge, a carico del richiedente, mentre, per la relativa quantificazione, occorre affidarsi al buon senso (comunque, quest'attività dell'amministratore, ora prevista come doverosa, non può essere considerata come eccedente il suo mandato e, quindi, comportante un'integrazione del compenso); in proposito, si deve far riferimento alle spese vive - fotocopie, consumo carta, ecc. - salvo affrontare la questione caso per caso, anche in relazione all'entità del lavoro richiesto all'ufficio dell'amministratore ed alla mole dei documenti di cui si richiede esame o consegna in copia (v. App. Roma 1 aprile 2009, secondo cui se, per tali attività, si era resa necessaria la presenza dei collaboratori dell'amministratore per motivi inerenti alla vigilanza, si giustificava che gli oneri connessi all'utilizzazione del proprio personale, che in quel momento fosse stato sottratto ai normali compiti dell'ufficio, venissero posti a carico di chi di quella presenza si era avvalso).

■

* Magistrato