

# **Allegazione dei bilanci all'avviso di convocazione: nessun obbligo dell'amministratore**

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 19 OTT – Non viola il diritto alla preventiva informazione circa i temi oggetto di discussione in assemblea condominiale la mancata allegazione all'avviso di convocazione dei bilanci da approvare, in quanto ciascun condomino può chiedere in anticipo le copie dei documenti che saranno oggetto di (eventuale) approvazione, non potendo, in caso di mancata richiesta, impugnare poi la relativa delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili al suddetto avviso. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 21271/2020, depositata il 5 ottobre.

Il caso. Una società immobiliare impugnava la delibera condominiale adottata in data 07.03.2002, con cui il Supercondominio resistente aveva approvato il consuntivo relativo al periodo compreso tra il primo ottobre 2000 ed il 31 dicembre 2001, lamentando che il suddetto bilancio non era stato comunicato prima dell'assemblea e non contemplava alcun esonero della società dal pagamento delle quote ordinarie, come invece previsto nell'atto di acquisto dell'immobile versato in atti. Il Giudice di primo grado respingeva il gravame, rilevando che il bilancio era stato allegato alla delibera di approvazione comunicata alla ricorrente, la quale, però, non aveva precedentemente chiesto di visionare la documentazione giustificativa o il documento approvato.

Avverso tale sentenza, la società immobiliare interponeva gravame. Il Giudice di secondo grado riformava la pronuncia di primo grado ritenendo che il bilancio doveva essere comunicato preventivamente alla società, essendo altrimenti leso il diritto "ad avere l'informativa generica con riferimento a quanto oggetto di assemblea", non potendo sopprimere il successivo invio dell'atto, unitamente alla delibera di approvazione, dovendosi osservare l'obbligo di informazione in via preventiva e non successiva, osservando infine che i precedenti di legittimità richiamati dal Supercondominio si riferivano alla richiesta di documentazione ulteriore, finalizzata a chiarire e a giustificare le singole poste le poste di bilancio, non certo al bilancio in sé.

Avverso tale sentenza, il Supercondominio proponeva ricorso per cassazione, lamentando, tra i diversi motivi, l'avvenuta violazione dell'obbligo di informazione dei singoli relativamente alle materie da discutere, considerando che tale obbligo poteva dirsi soddisfatto con l'avviso di convocazione. Il Supremo Collegio dichiarava fondato il motivo prospettato dal ricorrente, rilevando preliminarmente che il bilancio consuntivo oggetto di approvazione assembleare non era stato trasmesso alla società al momento della convocazione, essendo stato comunicato solo in seguito con la delibera di approvazione.

•

La Corte di merito aveva affermato che la mancata comunicazione preventiva del bilancio aveva leso il diritto del singolo condominio ad un'informazione generica, non ponendolo in condizione di partecipare all'assemblea con un'adeguata conoscenza delle questioni in discussione. Tale assunto non poteva essere condiviso. La Suprema Corte aveva costantemente affermato che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea rispondeva alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione. Non era, quindi, configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini era riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014). Ove tale richiesta non fosse stata avanzata, il singolo condominio non poteva invocare l'illegittimità della successiva deliberazione di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma poteva impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (Cass. 25693/2018).

•

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e cassava con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale competente.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express