

# Il condomino ha diritto di prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali?

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

---



VIBO VALENTIA, 31 AGOSTO – Ogni condomino ha il diritto, in ogni momento, di domandare all'amministratore di prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali, senza che abbia alcun onere di giustificazione delle richieste. Tale diritto, tuttavia, non deve costituire un ostacolo per l'attività del mandatario o essere esercitato con modalità contrarie alla buona fede. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza n. 10844/2020, depositata l'8 giugno.

Il caso. Due condomini impugnavano la delibera assembleare, con la quale il Condominio aveva approvato il rendiconto relativo alla precedente annualità, motivandola sulla presunta mancata presa visione dei documenti contabili del Condominio per colpa dell'amministratore. Alla richiesta di visionare la documentazione da parte dei condomini, l'amministratore rispondeva positivamente fissando un appuntamento con gli stessi presso il proprio studio. Tale appuntamento, però, veniva rinviato, a data da destinarsi, dall'amministratore, a mezzo telegramma, per gravi problemi di salute. A seguito della cancellazione dell'appuntamento i condomini non richiedevano un nuovo incontro e decidevano di disertare la riunione assembleare e di impugnare la deliberazione de qua. Sia il Tribunale che la Corte d'Appello rigettavano le argomentazioni mosse dai condomini e dichiaravano valida l'impugnata delibera assembleare.

Avverso tale sentenza i condomini soccombenti proponevano ricorso per cassazione. In particolare, i ricorrenti censuravano la sentenza di secondo grado nella parte in cui non aveva riconosciuto l'invalidità della delibera impugnata a causa della condotta inadempiente dell'amministratore del Condominio. Secondo i ricorrenti, ogni condomino aveva il diritto di prendere visione dei documenti ma il comportamento dell'amministratore, da considerarsi inadempiente perché non aveva consentito loro di verificare la contabilità condominiale prima di convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto, rendeva l'assemblea nulla. Secondo gli Ermellini, l'amministratore aveva offerto la possibilità ai condomini di prendere visione della contabilità condominiale fissando appuntamento presso il suo studio. A causa di una giustificata e documentata emergenza sanitaria, poi, tale appuntamento era stato rinviato, ma i condomini non avevano mai provveduto a domandare un nuovo incontro. Essi, poi, avevano disertato la riunione assembleare, violando i doveri di buona fede e correttezza, in quanto nel corso dell'adunanza essi avrebbero potuto esporre la circostanza della mancata presa di visione della documentazione, chiedere un differimento dell'assemblea o esprimere il proprio voto contrario all'approvazione dei rendiconti. Secondo la Suprema Corte, "Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali (Cass. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. II, 27 gennaio 1988, n. 731). E' poi certo nell'interpretazione giurisprudenziale che, se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, nè rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. IL 26 agosto 1998, n. 8460)".

Per tali motivi la corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava i condomini alla refusione delle spese di lite del Condominio resistente.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express