# Quando ha diritto il condomino a visionare i documenti contabili?

Data: 3 febbraio 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



**REGGIO CALABRIA, 02 MARZO –**Il condomino ha diritto di ottenere l'accesso alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale. Pertanto, l'amministrazione deve predisporre un'organizzazione che consenta l'esercizio della sopradetta facoltà, spettando a lui anche provare l'eventuale inesigibilità della richiesta. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 4445/20 depositata il 20 febbraio.

***Il caso.***Un condomino impugnava la delibera assembleare, assunta dal Condominio di cui faceva parte, per sentir dichiarare la nullità e/o annullabilità della stessa, lamentando la violazione del proprio diritto di esaminare la documentazione contabile, posta a fondamento dell'adottata delibera di approvazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo con i relativi riparti. Il Giudice di primo grado rigettava la domanda rilevando che dagli atti non risultava che fosse stata impedita al condomino l'analisi della documentazione.

Avverso tale sentenza il condomino interponeva appello. La Corte d'Appello territoriale rigettava il gravame rigettava il gravame sul presupposto che la richiesta avanzata dall'appellante fosse tardiva in vista della data fissata per l'assemblea.

Avverso la decisione il condomino proponeva ricorso per cassazione lamentando, tra le altre cose, che la Corte di merito avesse disatteso l'orientamento giurisprudenziale secondo cui ogni condomino

poteva domandare e ottenere dall'amministrazione l'esibizione dei documenti contabili in ogni momento e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione assembleare del bilancio, a condizione che questo non ostacolasse l'attività dell'amministrazione. Gli Ermellini, ritenendo fondato il motivo di ricorso, rilevavano che il condomino era stato regolarmente convocatoper l'assemblea con raccomandata semplice ed egli aveva richiesto per iscritto all'amministratore di visionare i documenti a ridosso dell'assemblea (nello specifico il giorno prima).

E, sulla base di tale considerazione, la Corte stessa aveva rilevato che ciò fosse incompatibile con il diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile prima della stessa seduta assembleare e che, pertanto, i tempi della richiesta non avrebbero permesso la visione dei documenti contabili prima dell'assemblea e che l'accoglimento della richiesta medesima avrebbe di certo ostacolato l'attività di amministrazione comportando il rinvio dell'assemblea stessa; sarebbe stato opportuno, pertanto, che il ricorrente avesse formulato per tempo detta richiesta e non avesse aspettato la convocazione dell'assemblea per consultare i documenti.

Secondo il Supremo Collegio la Corte d'appello aveva correttamente richiamato il consolidato principio, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui "in tema di comunione dei diritti reali, 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) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)".

Tuttavia la Suprema Corte osservava che, di tale principio, la Corte di merito non aveva fatto altrettanto corretta applicazione, avendo trascurato la contestuale affermazione della Corte di legittimità, per la quale "il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova (che nella specie non risulta assolto) della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa ad altra Corte d'appello di Catania.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/quando-ha-diritto-il-condomino-visionare-i-documenti-contabili/119379