

Chi può accedere ai documenti del condominio?

Per la corretta gestione del condominio, l'amministratore deve effettuare diverse operazioni che, spesso, comportano la produzione di documenti in forma cartacea o elettronica. In linea teorica, è possibile indicare tre diverse categorie di documenti condominiali: una prima categoria riguarda quei documenti che attengono alla vita interna del condominio, e ai rapporti con le pubbliche autorità; la seconda categoria i documenti relativi ai rapporti giuridici di durata e la terza i documenti più propriamente detti contabili. Considerato che numerosi sono i documenti del condominio (tra i principali il regolamento dello stesso, le tabelle millesimali, il registro dei verbali, i contratti con fornitori e professionisti, le dichiarazioni di natura fiscale), ogni condomino può avere interesse a chiedere copia, per esempio, per accertare l'esatto contenuto di una delibera condominiale o per verificare che la copia del regolamento in suo possesso corrisponda all'originale.

L'obbligo
dell'amministratore
e il diritto dei condomini

La documentazione
sul sito internet
del condominio

Contributo a cura di

Maurizio Tarantino

CONDOMINIO

Il diritto di accesso del condomino alla documentazione condominiale

Per la corretta gestione del condominio, l'amministratore deve effettuare diverse operazioni che, spesso, comportano la produzione di documenti in forma cartacea o elettronica. Considerato che numerosi sono i documenti del condominio, tra i principali il regolamento dello stesso, le tabelle millesimali, il registro dei verbali, i contratti con fornitori e professionisti, le dichiarazioni di natura fiscale, ogni condomino può avere interesse a chiedere copia, per esempio, per accertare l'esatto contenuto di una delibera condominiale o per verificare che la copia del regolamento in suo possesso corrisponda all'originale.

Maurizio Tarantino
Avvocato

I documenti del condominio e l'interesse dei condomini

Per la corretta gestione del condominio, l'amministratore deve effettuare diverse operazioni che, spesso, comportano la produzione di documenti in forma cartacea o elettronica. In linea teorica, è possibile indicare tre diverse categorie di documenti condominiali:

una prima categoria riguarda quei documenti che attengono alla vita interna del condominio e ai rapporti con le pubbliche autorità (anagrafe condomini, regolamento condominio, tabelle millesimali, registro verbali assemblea ecc.);

la seconda categoria riguarda i documenti relativi ai rapporti giuridici di durata (contratto

di assunzione del portiere, contratti di fornitura dei servizi ecc.);

alla terza categoria appartengono i documenti più propriamente detti contabili (registro delle entrate e delle uscite, gli estratti conto bancari, le ricevute di pagamento e le cosiddette pezze di appoggi/giustificativi di spesa). L'amministratore, infatti, stipula contratti quali la polizza d'assicurazione o il contratto d'appalto per le pulizie delle parti comuni, riceve fatture inerenti alle forniture dell'energia elettrica o alla manutenzione dell'impianto di ascensore, tra le tante, invia comunicazioni e contestazioni quali la convocazione d'assemblea o la denuncia dei vizi del fabbricato all'impresa costruttrice; predispone i documenti necessari al fine di procedere in sede giudiziaria o resistere, nel caso gli venga notificata una citazione, per esempio, la messa in mora del condomino ritardatario nell'adempimento delle spese o la tempestiva denuncia dei difetti dell'opera effettuata a un'impresa appaltatrice dei lavori

manutentivi.

Considerato che numerosi sono i documenti del condominio, tra i principali il regolamento dello stesso, le tabelle millesimali, il registro dei verbali, i contratti con fornitori e professionisti, le dichiarazioni di natura fiscale, ogni condomino può avere interesse a chiedere copia, per esempio, per accertare l'esatto contenuto di una delibera condominiale o per verificare che la copia del regolamento in suo possesso corrisponda all'originale.

L'evoluzione di un diritto

Attualmente l'art. 1130-*bis* cod. civ. prevede che «i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti contabili giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese».

La norma, introdotta con la legge 212/2012 (cosiddetta Riforma del condominio), sancisce espressamente un diritto dei condomini che era riconosciuto anche nel silenzio della legge: diritto, in qualsiasi momento, di prendere visione ed estrarre copia della documentazione contabile condominiale. La modifica in esame rappresenta l'evoluzione giurisprudenziale del "giusto" riconoscimento a ciascun condomino di avere l'accesso alla documentazione condominiale. Sull'argomento, merita di essere evidenziata la storica sent. 26 agosto 1998, n. 8460, della Corte di Cassazione che aveva stabilito un nuovo principio in materia. Sino ad allora la giurisprudenza (tra le tante Cass. civ., Sez. II, sent. 5 aprile 1984, n. 2220) limitava il diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile condominiale, e di estrarne copia, all'imminenza della delibera di approvazione del consuntivo oppure al caso che il condomino richiedente dimostrasse l'esistenza di uno specifico interesse a giustificare la sua richiesta.

Con la sent. n. 8460/1998, invece, l'orientamento ha cambiato radicalmente la prospettiva dei precedenti giudici sul tema, affermando il pieno diritto del condomino di avere copia dall'amministratore dei documenti contabili del condominio. Successivamente alla sua pubblicazione, gli interventi dei giudici di merito e della stessa Cassazione, sul punto, si sono posti in termini di piena uniformità rispetto a tale decisione, tanto da delineare un quadro nitido e preciso dei rapporti tra i condomini e l'amministratore, da una parte, tra l'amministratore entrante e l'amministratore uscente, dall'altra.

L'obbligo dell'amministratore e il diritto dei condomini

È bene ricordare che, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo, l'amministratore indica il locale ove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e, provvedendo al solo rimborso spese, ottenerne copia (art. 1129, comma 2, cod. civ.). Per altro verso, tutti i condomini possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia, con spese a proprio carico (art. 1130-*bis* cod. civ.). L'amministratore che non dia seguito alle richieste dei condomini commette, di certo, una *irregolarità* che - valutate le circostanze - può costituire il presupposto per la revoca giudiziale, anche su istanza di un solo condomino (art. 1129, comma 11, cod. civ.). Per ottenere coattivamente copia della documentazione richiesta si può richiedere decreto ingiuntivo per la consegna di documenti (in tal senso Trib. Ariano Arpino, 24 aprile 2007). E ancora, in giurisprudenza è stato osservato che ogni condomino può chiedere di ottenere con un congruo anticipo tutta la documentazione che riguarda gli

argomenti all'ordine del giorno in assemblea: «un eventuale rifiuto opposto dall'amministratore determina l'annullabilità delle delibere successivamente approvate sul punto, atteso che tale rifiuto incide sul procedimento di formazione delle maggioranze in assemblea» (Trib. Roma, sent. 26 ottobre 2015, n. 21524 e Cass., sent. 19 maggio 2008, n. 12650). In altre occasioni, i giudici di legittimità e di merito, ritornando sull'argomento, hanno avuto modo di precisare che è **obbligo** dell'amministratore, in presenza di una specifica richiesta, consegnare i rendiconti, i libri contabili, i contratti con terzi e tutti i giustificativi di spese per l'amministrazione del condominio. Su quest'ultimo punto, l'ordinanza emessa dal Trib. Palermo, in data 28 gennaio 2014, ha precisato come «*le cosiddette pezze di appoggio*» assumono un ruolo importante ai fini dell'obbligo gravante sull'amministratore uscente e in particolare sui suoi adempimenti. Con riferimento alla documentazione citata è **diritto** di ciascun condomino sia il suo esame che l'estrazione di copia, indipendentemente dalla sussistenza di specifica esigenza individuale per il cui soddisfacimento detta acquisizione documentale possa essere funzionale e purché il suo adempimento non intralci l'attività gestoria e non comporti onere economico per l'amministrazione condominiale (Cass., sent. 21 settembre 2011, n. 19210).

Il diritto dell'amministratore entrante di agire per il recupero della documentazione

La natura del pieno diritto di ogni condomino sulla documentazione condominiale ha ulteriormente rafforzato l'orientamento favorevole alle azioni proposte in via d'urgenza dai nuovi amministratori per il recupero della documentazione condominiale dall'amministratore cessato. Difatti tutti i documenti

condominiali devono essere consegnati senza indugio al nuovo amministratore in caso di **passaggio di consegne**. Tale obbligo è inoltre sancito dall'art. 1129 cod. civ., il quale afferma che «alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni».

Ne consegue che il precedente professionista ha l'obbligo di provvedere immediatamente a semplice richiesta del nuovo amministratore alla restituzione di tutte le carte condominiali. Il nuovo amministratore da parte sua ha il diritto di agire in via d'urgenza anche senza previa autorizzazione dell'assemblea, trattandosi di un atto conservativo compiuto dallo stesso nei confronti di beni di proprietà condominiale e trattandosi altresì, di fare, con il recupero della documentazione condominiale, il primo e indispensabile atto, come lo ha definito più volte la Cassazione, della sua nuova amministrazione del condominio (Cass. civ., sent. 3 dicembre 1999, n. 13504).

La mancata consegna della documentazione condominiale, al termine del mandato amministrativo, è difatti in grado di pregiudicare gravemente la proficua e corretta gestione dell'attività condominiale. La giurisprudenza evidenzia come la mancata consegna dei documenti condominiali al condominio ex mandante non sarebbe giustificata neppure nel caso in cui siano dovute somme di danaro all'amministratore, essendo le fonti dei relativi obblighi di diversa natura.

Il diritto di accesso dei condomini agli atti amministrativi

Questo diritto è riconosciuto al cittadino in funzione dei rapporti con lo Stato e la Pubblica amministrazione, al fine, in particolare,

di garantire la trasparenza di quest'ultima. Il diritto di accesso può essere esercitato da tutti i soggetti privati che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso. È necessaria, quindi, una stretta correlazione tra il documento amministrativo oggetto del diritto di accesso e uno specifico interesse del soggetto richiedente. Dal punto di vista condominiale, giova ricordare che l'art. 1130 cod. civ. stabilisce quali poteri spettano all'amministratore del condominio, sicché a tenore della norma, il potere di rappresentanza dell'amministratore condominiale è limitato alle attribuzioni di cui alla citata disposizione, salvo il caso in cui il regolamento condominiale o l'assemblea, con propria deliberazione, gli attribuiscono poteri maggiori, così come previsto dall'art. 1131 cod. civ., il quale così recita: «nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi...».

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali (in questo caso di richiesta di accesso agli atti amministrativi), il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente (in tal senso Cons. Stato, Sez. VI, sent. 8 ottobre 2013, n. 4944; nello stesso senso, TAR Campania, Napoli, Sez. VI, sent. 8 maggio 2014, n. 2511 e Cass., Sez. Unite, sent. 6 agosto 2010, n. 18331).

Il diritto dei condomini alla visione della documentazione bancaria

In base al vigente art. 1129, comma 7, cod. civ. «l'amministratore è obbligato a far tran-

sitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, **per il tramite dell'amministratore**, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica».

L'esplicita previsione del diritto del condomino di prendere visione della rendicontazione periodica per il tramite dell'amministratore, ha aperto dunque la problematica ermeneutica circa la possibilità di continuare a riconoscere la possibilità di esercitare tale diritto anche in assenza dell'intermediazione dell'amministratore. Sul punto in esame, l'ABF (Arbitro Bancario Finanziario) di Roma in un precedente (dec. n. 691 del 28 gennaio 2015), ha avuto modo di precisare che la locuzione “per il tramite dell'amministratore” contenuta nel comma 7 dell'art. 1129 cod. civ. deve interpretarsi come prescrittiva di un obbligo di preventiva richiesta all'amministratore condominiale di attivarsi per far ottenere al richiedente la documentazione di cui si tratta, ma non come preclusiva del diritto del singolo condomino di richiederla e ottenerla direttamente dall'intermediario in caso di inadempienza dell'amministratore. Nella specie, essendo stato inutilmente assolto tale obbligo di preventiva richiesta all'amministratore, il ricorso è apparso meritevole di accoglimento con conseguente condanna dell'intermediario al rilascio, a spese dei richiedenti e nei limiti di cui all'art. 119, comma 4, TUB, di copia della documentazione relativa al conto corrente del condominio dagli stessi richiesta. Il primo passaggio è quindi fare una richiesta formale direttamente all'amministratore del condominio, indicando gli estratti conto di cui si vuole prendere vi-

sione. Se questi non si attiva, solo a questo punto, è possibile inoltrare una richiesta scritta alla banca titolare del rapporto intestato al condominio. A seguito della richiesta, la banca ha 90 giorni per produrre la documentazione.

Il diritto di accesso ai propri dati e altri diritti

Ciascun condomino, ma anche ogni partecipante alla vita condominiale (per esempio il "locatario conduttore" di un immobile), ha diritto di sapere se esistono dati personali che lo riguardano e di averne copia in forma intelligibile. Presentando domanda all'amministratore, l'interessato può, quindi, accedere a tutti i dati a lui riferiti (sono esclusi da questa richiesta i dati personali riferibili ad altri condòmini singolarmente intesi o all'intera compagine condominiale). Difatti i singoli condomini non possono appellarsi al cosiddetto diritto di accesso ai dati previsto dalla normativa privacy (art. 7 del Codice) per consultare le informazioni riferibili all'intera compagine condominiale: per esempio, il contratto di affitto di un appartamento di proprietà condominiale stipulato con un soggetto terzo. Tale specifico diritto, infatti, spetta all'amministratore (o altra persona munita di apposito incarico da parte della compagine condominiale), *mentre il singolo condomino può richiedere l'accesso solamente ai propri dati personali.*

La documentazione sul sito internet del condominio

Ai sensi dell'art. 71-ter disp. att. cod. civ., l'assemblea può deliberare l'attivazione di un sito internet condominiale. La maggioranza richiesta per una tale deliberazione è quella prevista dal comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., e dunque la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio, sia in prima sia in seconda convocazione. L'assemblea dei

condomini dovrà pertanto conferire mandato all'amministratore affinché non solo metta in rete un sito internet del condominio, ma anche lo strutturi in un certo modo, si avvalga della collaborazione di persone/aziende competenti sia nel settore informatico sia nell'applicazione dei sistemi di sicurezza, sia nelle modalità di rispetto della normativa in materia di trattamento dei dati personali. Dovranno infatti essere incaricati dei soggetti per il trattamento dei dati personali, con documento scritto da parte del titolare o del responsabile del trattamento (ai sensi degli artt. 28, 29 e 30 del D.Lgs. 196/2003).

La finalità della norma in esame era proprio consentire agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Ovviamente l'unico soggetto che dovrebbe essere autorizzato a gestire i contenuti del sito è l'amministratore di condominio che all'uopo riceverà indicazioni in una delibera condominiale. L'amministratore, ovviamente, potrà farsi supportare da soggetti di sua fiducia che abbiano la capacità e la competenza tecnica necessaria per svolgere i compiti che poi si andranno a delineare; ai condomini spetta invece la ricezione delle informazioni che sono inserite dall'amministratore. Inoltre, oltre ai condomini, vi sono alcune situazioni in cui l'avente diritto a consultare la documentazione condominiale non è solo il proprietario dell'unità immobiliare, bensì l'usufruttuario o il conduttore. E ciascuno di questi soggetti dovrebbe poter visualizzare ed estrarre copia dei soli documenti condominiali che hanno diritto di vedere. *Per il rispetto della privacy, non possono essere pubblicate le informazioni private sui condomini, sulle situazioni contabili, i verbali delle assemblee ecc.*

SCHEMA RIEPILOGATIVO

DIRITTO DI ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	
Soggetti interessati	› Possono accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia, in ogni momento, per ogni genere di documentazione condominiale i proprietari, inquilini, comodatari, usufruttuari, nudi proprietari, superficiari... tutti i titolari di diritti reali e di godimento.
La documentazione condominiale	› Registro dell'anagrafe condominiale. › Registro verbali con allegato regolamento condominiale (se esistente). › Registro di nomina e revoca dell'amministratori. › Registro di contabilità. › Estratto conto corrente e documentazione bancaria. › Stato di pagamento oneri condominiali. › Eventuali liti in corso. › Documenti giustificativi di spesa (rendiconti e pezze giustificative).
Gli obblighi dell'amministratore	› Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini. › Deve fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.
L'accesso ai dati personali	› Ciascun condomino ha diritto di sapere se esistono dati personali che lo riguardano e di averne copia in forma intelligibile. <i>Sono esclusi</i> da questa richiesta i dati personali riferibili ad altri condòmini singolarmente intesi o all'intera compagine condominiale.
L'accesso a Internet	› Nel caso in cui l'assemblea delibera per l'attivazione del sito internet del condominio, ciascun condomino, con proprio accesso individuale, potrà visionare tutta la documentazione della gestione condominiale.