

Appello Milano, 19 gennaio 2011. Estensore Carla Romana Raineri.

**Condominio negli edifici - Rendiconto della gestione - Dovere dell'amministratore di inviare le copie della contabilità prima dell'assemblea - Esclusione.**

**Condominio negli uffici - Facoltà di ciascun condomino di richiedere l'esibizione dei documenti contabili - Limiti.**

**Condominio degli edifici - Documentazione giustificativa del bilancio - Diritto dei condomini di prenderne visione ed estrarre copia - Modalità.**

*L'art. 1130, ultimo comma, c.c., nello stabilire che l'amministratore, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione, non menziona a quali adempimenti debba attenersi prima di presentare il rendiconto all'assemblea. Egli non è quindi tenuto – ove il regolamento di condominio non lo disponga espressamente – ad inviare, prima della convocazione dell'assemblea, le copie della contabilità pertinente la sua gestione annuale, posto che non è possibile estendere in via analogica alla disciplina del condominio i principi che regolano il deposito dei bilanci delle società.*

*Ciascun condomino ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili relativi al condominio in qualsiasi tempo – e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea – senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività dell'amministratore, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi per le operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.*

*Benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere vi-*

*sione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà”.*

Omissis

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 767/07 il Tribunale di Monza respingeva la domanda proposta da Me. G. avente ad oggetto la condanna del convenuto Po. F., in qualità di amministratore dello stabile via Pergolesi n. 10 in Vimercate, alla consegna della documentazione richiesta nell'atto introduttivo del giudizio, nonché al risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa, per l'inottemperanza all'obbligo di consegna più volte sollecitata.

Avverso la predetta sentenza proponeva appello il Me. limitatamente all'ultimo capo della decisione laddove il giudice di prime cure affermava che il convenuto avrebbe provato la consegna di tutti i restanti documenti richiesti da parte dell'attore, essendo l'assunto, ad avviso dell'appellante, in palese contrasto con le risultanze processuali e, segnatamente, con la lacunosa deposizione del teste Giustiniani.

L'appellato si costituiva in giudizio contestando il fondamento della proposta impugnazione ed instando per il rigetto dell'appello.

La Corte, verificata la regolare costituzione delle parti, tratteneva la causa in decisione previa assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e successive repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e pertanto insuscettibile di accoglimento.

L'art. 1130 ult.co. c.c. - nello stabilire che l'amministratore, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione - non menziona a quali adempimenti debba attenersi prima di presentare il rendiconto all'assemblea.

L'amministratore non è quindi tenuto – ove il regolamento di condominio non lo disponga espressamente – ad inviare, prima della convocazione dell'assemblea, le copie della conta-

bilità pertinente la sua gestione annuale. E ciò, nella considerazione che non è ammissibile l'estensione analogica, al condominio, dei principi che regolano il deposito dei bilanci delle società.

Ciascun condomino ha tuttavia la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore 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 l'onere di specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività dell'amministratore, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi per le operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti. (Cass. 29/11/2001 n. 15159 e Cass. 26/8/1998 n. 8460).

Sul tema, la successiva giurisprudenza ha ulteriormente puntualizzato che "benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà" (cfr. Cass. 28/1/2004, n. 1544).

Dalla espletata istruttoria è emerso che l'appellante ha potuto esercitare la facoltà di accesso ai documenti, essendosi ripetutamente presentato negli uffici dell'amministrazione ed avendo anche estratto "gratuitamente" copia dei documenti visionati.

Nel corso del giudizio avrebbe, inoltre, potuto chiedere l'esibizione della documentazione di suo interesse ai sensi dell'art. 210 c.p.c.; esibizione che, come è noto, può essere oggetto di un ordine rivolto anche a terzi, ove depositari dei documenti che non sono nella disponibilità delle parti.

Ciò premesso, deve osservarsi che il Me. ha svolto una domanda avente ad oggetto la "consegna" della documentazione richiesta ed è di chiara evidenza che il condomino non ha diritto alla "consegna" della documentazione, ma solo diritto alla "consultazione" presso la sede dell'amministratore e senza intralcio.

Dunque la domanda reiterata in sede di appello non può "in radice" trovare accoglimento, con conseguente reiezione della impugnazione proposta.

Appare, peraltro, dubbia la attualità dell'interesse atteso che l'appellante non lo ha ancorato a possibili impugnative di delibere ormai risalenti nel tempo.

La domanda risarcitoria avanzata in primo grado - comunque inaccoglibile in difetto dei presupposti per le considerazioni sopra espresse, oltreché sfornita di prova - risulta abbandonata in questo grado.

Le spese processuali, che seguono la soccombenza, sono liquidate in favore dell'appellato nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, respinge l'appello e condanna l'appellante alla rifusione delle spese processuali del grado liquidate in favore dell'appellato in € 167,00 per esborsi, € 1.900,00 per diritti ed € 2.600,00 per onorari. Così deciso in Milano, in camera di consiglio, il 19.1.2011.

\*