



## **Condominio – Amministratore.**

**Contabilità in condominio: l'amministratore è sempre tenuto a mostrarla**

<http://www.fna.it/fna/index.php/notizie/dettaglio/notizia/9589>

### **Terza Sezione del Tribunale di Genova, sentenza del 22.1.2016**

L'amministratore di condominio è tenuto in ogni tempo ad esibire al condòmino, che ne faccia richiesta, la documentazione contabile del condominio: in materia di condominio negli edifici, **la violazione del diritto di ciascun condòmino di esaminare, a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l'annullabilità della delibera di approvazione dei medesimi.**

È questo il principio affermato dalla Terza Sezione del Tribunale di Genova, con la sentenza del 22.1.2016, chiamata a decidere sull'impugnazione di una delibera condominiale che aveva approvato di ripartire tra i condòmini la spesa sostenuta – secondo quanto affermato dall'amministratore del condominio – per lavori di rifacimento dell'impianto idrico condominiale.

I condòmini attori, infatti, hanno affermato (e provato) di aver chiesto ripetutamente all'amministratore del condominio la prova del pagamento che quest'ultima affermava di aver compiuto e per il quale la delibera impugnata aveva approvato il relativo riparto tra i condòmini. Il Tribunale ha accolto la domanda dei condòmini e, oltre ad affermare il suesposto principio, si è concentrato su un interessante excursus relativo al diritto di accesso dei condòmini alla documentazione contabile del condominio e allo speculare dovere informativo gravante in capo all'amministratore.

Il Giudice, infatti, ha affermato che, anche anteriormente alla c.d. riforma del condominio (l. 220/2012) ciascun condòmino aveva la facoltà di richiedere in qualsiasi tempo – e di ottenere – l'esibizione dei documenti contabili, senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà (i) non risultasse di ostacolo all'attività di amministrazione, (ii) non fosse contraria ai principi di correttezza (i.e. non fosse meramente pretestuosa), e (iii) non si risolvesse in un onere economico per il condominio (con la conseguenza che i relativi costi doveva gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti).

Tali principi – prosegue il Tribunale – debbono oggi ritenersi ulteriormente ribaditi dalla riforma del condominio, la quale ha **posto in capo all'amministratore, inter alia, il dovere di fornire al condòmino che ne faccia richiesta un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali (art. 1130, co. 1, n. 9, c.c.) e ha chiaramente sancito il diritto dei condòmini a prendere visione in ogni tempo dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese, con correlativo obbligo per l'amministratore di conservazione di tali giustificativi per dieci anni (art. 1130 bis, co. 1, c.c.).**

Sulla scorta di tali principi, il Tribunale di Genova, con l'anzidetta pronuncia, ha dunque affermato che la violazione da parte dell'amministratore dei diritti di informativa dei condomini sulle materie oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea determina l'annullabilità della medesima, in quanto risulta **viziato il procedimento di formazione della maggioranza assembleare e del "voto informato"**.

Peraltro, occorre rilevare che, benché tale fattispecie non sia stata posta all'esame della sentenza in commento, **il rifiuto dell'amministratore di dare esecuzione al diritto di informativa del singolo condòmino, come sopra delineato, lo renderà ragionevolmente passibile di risarcimento del danno e/o di revoca ai sensi dell'art. 1129, co. 11 e 12, c.c., il quale dispone che costituisce grave irregolarità ai fini della revoca l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, nn. 6), 7) e 9), tra i quali figura proprio il dovere di fornire al condominio richiedente l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali.**

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

Seguici su 

<https://www.facebook.com/pages/Confappi-Treviso/401414779951130>