

15 marzo 2009 0:00

## Trasparenza nel condominio: l'accesso alla documentazione condominiale

di [Alessandro Gallucci](#)

Ci viene chiesto molto di frequente quale sia il regime a cui e' sottoposta la documentazione condominiale. Per rispondere correttamente bisogna distinguere il tipo di documentazione. Infatti, a diverse tipologie di documenti corrispondono diversi riferimenti normativi. In realta' la scarsita' di norme in materia rende difficile una catalogazione precisa dei documenti condominiali, cosicche' spesso e' stato importante il ruolo della Suprema Corte di Cassazione per supplire a queste mancanze legislative.

### **Partiamo dai documenti piu' semplici ed elementari,**

quelli che, in sostanza, tracciano la vita del condominio ed il suo evolversi: i verbali di assemblea, le ricevute di pagamento, il regolamento di condominio, ecc.

L'amministratore e' tenuto a conservare (in virtu' del proprio mandato) ed a consegnare (nel caso di sua revoca) tutti i verbali di assemblea e tutte le ricevute di pagamento effettuate dai condomini nonche' il regolamento di condominio, l'elenco dei condomini e tutte quelle carte che, in qualche modo, attestano "l'esistenza" stessa del condominio. La ragione e' molto semplice. Gestire un condominio senza sapere chi sono i condomini, come debba essere disciplinato l'uso delle parti comuni (ad es. in base al regolamento), non conoscere le delibere che magari devono essere ancora eseguite, e' sicuramente fonte di danno, in primis, per tutti i condomini e cosi' anche per l'amministratore subentrante. Lo smarrimento di questi documenti, oltre che essere tempestivamente denunciato dall'amministratore, puo' portare ad un contenzioso per il risarcimento del danno subito dal condominio.

### **Questione leggermente diversa e' quella relativa alla documentazione contabile**

riguardante i rapporti con i terzi fornitori (es. ditta pulizia scale, elettricista, enti erogatori servizi di luce, gas, ecc.). In questi casi gli obblighi dell'amministratore sono limitati al tempo di prescrizione dei rapporti giuridici sottostanti. Maturata la prescrizione del diritto sotteso, che a seconda dei casi varia da cinque a dieci anni, l'amministratore in carica non ha piu' alcun obbligo giuridico di conservare i relativi documenti.

### **Affrontiamo, infine, due questioni:**

a) le conseguenze di una mancata consegna della documentazione nel passaggio di gestione da un amministratore ad un altro;

b) la richiesta di prendere visione delle carte da parte del condomino.

Nel primo caso, fatta salva la possibilita' di chiedere un risarcimento laddove vi sia danno, il condominio nella persona dell'amministratore subentrante puo' chiedere, con un'azione giudiziaria, la restituzione della documentazione mancante e non consegnata dall'amministratore uscente.

Per cio' che concerne il secondo caso, e' utile sottolineare che il condomino ha sempre diritto a prendere visione della documentazione condominiale. A seconda delle circostanze, pero', variano tempi modi ed effetti. Cosi' se il condomino vuole visionare le carte prima di un'assemblea per informarsi della situazione e l'amministratore glielo impedisce, la delibera e' da considerarsi annullabile (cosi' Cass. n. 12650 del2008). La ragione sta nel fatto che si considera leso il diritto alla corretta informazione e formazione del consenso. A parte il periodo che precede l'assemblea, il condomino ha sempre diritto di prendere visione ed estrarre la documentazione condominiale. La sentenza n.15159 del 2001 della Corte di Cassazione dice, infatti, che ogni condomino ha diritto ad avere accesso e ad estrarre copia della contabilita' condominiale. Tuttavia a proprie spese e senza creare intralcio all'attivita' dell'amministratore.

I testi delle sentenze citate sono disponibili a questi link:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67715&categoria>)=

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67714&categoria>)=