

14 ottobre 2013 0:00

Rifiuto a esibire documentazione condominiale

Salve, in qualità di vs. socio sostenitore 2013 chiedo cortesemente un vs. chiarimento/risposta (ordinaria) in merito al quesito che vado a porre di seguito:

il rifiuto dell'amministratore a far prendere (gratuitamente) visione della documentazione condominiale a chi ne avesse fatto regolare richiesta; oppure di rilasciarne copia firmata dietro pagamento di relativo costo per la riproduzione fotostatica, chiedo cortese chiarimento in proposito. Cioè: se l'amministratore non mi permette di prendere visione (gratuita) di documenti contabili gestionali (fatture, note, movimenti conto corrente, ecc. in qualsiasi momento) e nemmeno mi rilascia, dietro pagamento, copia fotostatica (da lui firmata) dei medesimi documenti, si è o no in presenza di una sua irregolarità? E se sì, è possibile annoverarla fra quelle ritenute gravi per una eventuale domanda di sua revoca giudiziale? Grazie
Antonio, da Arese (MI)

Risposta:

per prima cosa, notiamo ora che lei ci ha scritto di essere socio sostenitore. Il nostro sistema non la riconosce come tale: risulta una donazione fatta per bonifico anni fa. Evidentemente c'è stato un problema, per il quale ci scusiamo. Dovrebbe indicarci per cortesia la data del suo bonifico, così da poter porre rimedio immediatamente. Per quanto riguarda il suo quesito, l'amministratore deve consentire l'accesso gratuito e l'estrazione di copia (a spese del richiedente) dei seguenti documenti:

1. rendicontazione periodica (art. 1129, comma 7);
2. stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1130, comma 9);
3. documenti giustificativi di spesa in ogni tempo (art. 1130bis)

In generale, vale la regola per cui l'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento dall'assemblea condominiale. Solo nel caso di violazioni gravi, anche il singolo condomino può ottenerne la revoca facendo ricorso al giudice ordinario.

La violazione dell'obbligo di accesso e copia degli atti non è elencata tra le violazioni gravi di cui all'art. 1129 relativamente alla sua revoca tramite ricorso all'autorità giudiziaria anche da parte di un singolo condomino. Ma l'elenco dell'art. 1129 è esemplificativo e non tassativo, quindi non è escluso che il comportamento del suo amministratore non sia una violazione grave. Potrebbe esserlo, ad esempio, se il regolamento condominiale la definisce come tale. Oppure, se tale comportamento è tesi a nascondere una violazione grave. Oppure, se la richiesta di accesso e copia riguarda documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale (nel qual caso, la delibera dell'assemblea può essere annullata).

In ogni caso, si faccia valere con una lettera raccomandata A/R di messa in mora:

http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php

Dopodiché, se non otterrà quanto dovuto, di fronte alla sua richiesta formale scritta, potrà tentare un ricorso all'autorità giudiziaria per fondato sospetto di gravi irregolarità (ma se tali irregolarità non vengono rilevate, il suo ricorso sarà respinto).