Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Roma – Sede Nazionale
Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

VISIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI, VERIFICHE CHE NON SIANO DI OSTACOLO ALL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRAZIONE, L'ESIBIZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI IN QUALSIASI TEMPO, IL CONDOMINO HA IL DIRITTO DI ACCEDERE ALLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE – L'AMMINISTRATORE L'ONERE DI PREDISPORRE UN'ORGANIZZAZIONE CHE CONSENTA LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DI TALE DIRITTO, L'ONERE DELLA PROVA DELL'INESIGIBILITÀ DELLA RICHIESTA E DELLA SUA NON COMPATIBILITÀ CON LE MODALITÀ PREVIAMENTE COMUNICATE INCOMBE SULL'AMMINISTRATORE

CASSAZIONE 20 FEBBRAIO 2020, N. 4445

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - Presidente
Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere
Dott. CARRATO Aldo - Consigliere
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. CASADONTE Annamaria - rel. Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 25113/2015 proposto da:

L.R.G., rappresentato e difeso dall'Avvocato B. A. ed elettivemente domiciliato in ROMA presso la Cancelleria di questa CORTE di CASSAZIONE;

- ricorrente -

CONTRO

CONDOMINIO, in persona dell'amministratore pro tempore L.R.P., rappresentato e difeso dall'Avvocato G. P., ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in CATANIA;

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Codice Fiscale: 04846741009

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 564/2015 della CORTE d'APPELLO di CATANIA, depositata il 30/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/10/2019 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 1.12.2010, L.R.G. impugnava la delibera assembleare, assunta dal CONDOMINIO di (OMISSIS) in data 5.11.2010, per sentir dichiarare la nullità e/o annullabilità della stessa, lamentando la violazione del proprio diritto di esaminare la documentazione contabile, posta a fondamento dell'adottata delibera di approvazione del consuntivo dell'anno 2009 con relativo riparto e del bilancio preventivo dell'anno 2010 con relativo riparto.

Si costituiva in giudizio il Condominio di (OMISSIS) chiedendo il rigetto della domanda.

Con sentenza n. 3296/2014, depositata in data 18.8.2014, il Tribunale di Catania rigettava la domanda attrice poichè non risultava dagli atti che fosse stato impedito al condomino L.R. l'esame della documentazione per cui è causa e lo condannava al pagamento delle spese di lite.

Avverso la sentenza proponeva appello il soccombente chiedendone la riforma e l'accoglimento della domanda proposta in primo grado.

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo il rigetto del gravame.

Con sentenza n. 564/2015, depositata il 30.3.2015, la Corte d'Appello di Catania rigettava il gravame sul presupposto che la richiesta avanzata dal L.R. fosse tardiva in vista della data dell'assemblea.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione L.R.G. sulla base di quattro motivi, illustrati da memoria; resiste il Condominio con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. - Con il primo motivo, il ricorrente lamenta la "Violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3: violazione o falsa applicazione di norme di diritto per violazione dell'art. 115 c.p.c.", là dove la Corte d'Appello avrebbe disatteso il principio di non contestazione, non essendo mai stato oggetto di contestazione tra le parti le date di spedizione e ricezione delle raccomandate, relative all'avviso di convocazione dell'assemblea de qua e alla richiesta di visione dei documenti.

1.2. - Con il secondo motivo, il ricorrente deduce la "Violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3: violazione o falsa applicazione di norme di diritto per violazione dell'art. 112 c.p.c.", in quanto la Corte territoriale ha affermato che non si percepiva il motivo per cui il L.R. avesse avuto conoscenza della raccomandata inoltrata dall'amministratore il 22.10.2010 dopo ben sette giorni, nè il suddetto dimostrava i motivi del ritardo della percezione dell'avviso di convocazione.

1.3. - Con il terzo motivo, il ricorrente censura la "Violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per aver fornito errata costruzione su un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti", consistente nella errata presunzione del Giudice d'appello che il servizio postale avesse consegnato la raccomandata addirittura il giorno successivo alla spedizione, che avrebbe inciso in modo determinante sull'iter formativo del convincimento, inducendo la Corte a ritenere il comportamento del L.R. non corretto, poichè tardive le contestazioni mosse all'amministratore.

1.4. - Con il quarto motivo, il ricorrente lamenta la "Violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3: violazione o falsa applicazione di norme di diritto per violazione dell'art. 1130 c.c.", là dove la Corte di merito avrebbe disatteso il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale ogni condomino ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo, e non solo in sede di rendiconto annuale e di

approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, purchè ciò non sia di ostacolo all'attività di amministrazione.

2. - Risulta pregiudiziale l'esame del quarto motivo; che è fondato.

2.1. - La Corte di merito ha rilevato come l'odierno ricorrente fosse stato regolarmente convocato per l'assemblea condominiale del 4/5.11.2010 con raccomandata semplice inviata dall'amministratore in data 22.10.2010; e come il L.R. (da parte sua) avesse trasmesso all'amministratore richiesta scritta di visionare i documenti condominiali con lettera inviata solo in data 3.11.2010, quindi a ridosso dell'assemblea.

E, sulla base di tale considerazione, la Corte stessa ha rilevato che le date così come sopra riportate fossero, "di per se stesse", incompatibili con il diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile prima della stessa seduta assembleare (sentenza impugnata, pagina 3); osservando pertanto che i tempi della richiesta non permettessero la visione dei documenti contabili prima dell'assemblea e che l'accoglimento della richiesta medesima avrebbe di certo ostacolato l'attività di amministrazione comportando il rinvio dell'assemblea stessa. Mentre sarebbe stato opportuno che il L.R. avesse formulato per tempo detta richiesta e non avesse aspettato la convocazione dell'assemblea per consultare i documenti (sentenza impugnata, pagina 7).

2.2. - La Corte d'appello ha, bensì, correttamente richiamato il consolidato principio, affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio 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) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purchè l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" (Cass. n. 19210 del 2011; conf. Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001).

Ma di tale principio, tuttavia, la Corte di merito non ha fatto altrettanto corretta applicazione, avendo trascurato la contestuale affermazione di questa Corte di legittimità, per la quale "il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova (che nella specie non risulta assolto) della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente" (Cass. n. 19210 del 2011, cit.; coni. Cass. n. 19800 del 2014; Cass. 19799 del 2014).

3. - All'accoglimento del quarto motivo di ricorso segue l'assorbimento dei precedenti tre motivi. La sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata alla Corte d'appello di Catania, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto motivo del ricorso, con assorbimento dei tre precedenti motivi. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Catania, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 20 febbraio 2020