

Condominio – in generale – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 4445 del 20 febbraio 2020 - commento

Assemblea – mancato esame preventivo della documentazione da parte del condomino – prova a carico dell'amministratore - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 4445 del 20 febbraio 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO.. Un condomino impugnava una delibera assembleare lamentando, tra l'altro, di non avere potuto prendere visione della documentazione contabile attinente all'approvazione del consuntivo posto in votazione. Il Tribunale rigettava la domanda, poiché dagli atti non risultava che all'attore fosse stato impedito di esercitare il proprio diritto. La Corte di appello riformava la sentenza di primo grado sul presupposto che la richiesta avanzata dal condomino fosse tardiva in vista della data dell'assemblea. Avverso tale decisione il soccombente Condominio ricorreva in Cassazione e la sentenza di secondo grado veniva cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di appello.

DECISIONE. La questione in esame, considerata pregiudiziale rispetto agli altri motivi di ricorso dichiarati assorbiti, verte su di un punto interessante: ovvero su quale soggetto cada l'onere della prova in relazione all'impossibilità di avere preso visione della documentazione inerente alla delibera assembleare da assumere.

La Corte di appello, nel caso specifico, aveva affermato che dagli atti era emerso che il condomino era stato regolarmente convocato all'assemblea due settimane prima della seconda convocazione, mentre la richiesta scritta di visionare i documenti era pervenuta all'amministratore solo due giorni prima dello svolgimento della riunione (sempre considerando la data della seconda convocazione).

Sulla base di questi dati di fatto i giudici di appello avevano ritenuto che di per sé la richiesta non poteva essere accolta, poiché avrebbe di certo ostacolato l'attività di amministrazione comportando il rinvio dell'assemblea. La decisione, che palesemente era fondata su di una semplice presunzione da parte dei giudici di secondo grado, è stata ribaltata in sede di legittimità.

La Corte di cassazione, infatti, pur riconoscendo che il principio richiamato dai giudici del merito era corretto (sostanzialmente: ciascun comproprietario ha la facoltà di richiedere all'amministratore ed il diritto di ottenere da questi l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo, senza l'onere di specificare le ragioni di tale richiesta, a condizione di non creare ostacolo all'attività di amministrazione) si è, però, sostanzialmente allineata al precedente orientamento giurisprudenziale ed ha affermato che **«l'onere della prova 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 Condomino, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente»** (Cass. 19 settembre 2014, n. 19799; Cass. 21 settembre 2011, n. 19210).