

Condominio - Delibera assembleare – in generale – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 21271 del 05 ottobre 2020 - commento

Condominio – delibera - impugnativa per mancato invio del rendiconto prima dell'assemblea - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 21271 del 05 ottobre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino impugnava una delibera assembleare adottata dal Supercondominio lamentando, tra l'altro, che il bilancio consuntivo non gli era stato comunicato prima dell'assemblea. Mentre il Tribunale rigettava l'impugnativa, la Corte di appello riformava tale decisione, ritenendo che il bilancio doveva essere comunicato preventivamente al condomino, il quale aveva il diritto ad avere l'informativa generica su quanto oggetto di assemblea. A tale mancanza – sempre secondo il giudice del gravame – non poteva sopperire il successivo invio dell'atto in una con la delibera di approvazione, poiché l'informazione doveva essere comunicata in via preventiva. Avverso tale decisione il Supercondominio ricorreva in Cassazione, contestando l'affermazione del giudice di appello, il quale aveva trascurato che il diritto di informativa è soddisfatto dall'invio dell'avviso di convocazione, con l'indicazione delle materie da discutere. Non occorrendo, pertanto, la trasmissione della documentazione contabile, poiché il destinatario del rendiconto non sono i singoli condomini ma l'assemblea.

Il ricorso veniva accolto per tale motivo, ritenuto assorbente delle altre censure.

DECISIONE. La Corte di cassazione ha deciso la controversia in atto nel solco della giurisprudenza costante, secondo la quale l'obbligo di preventiva informazione dei condomini è assolto con l'invio dell'ordine del giorno che contiene, anche se non necessariamente in termini analitici e minuziosi, l'elenco degli argomenti posti in discussione. Questo consente una partecipazione consapevole alla discussione ed alla relativa deliberazione (*Cass. 21 settembre 2017, n. 21966*). L'amministratore, peraltro, non ha alcun obbligo di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, in quanto ciascuno dei condomini ha la facoltà di richiedere anticipatamente, ma senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di eventuale approvazione (*Cass. 21 settembre 2011, n. 19210*). Se il condomino non avanza la richiesta di visionare il rendiconto non può, poi, impugnare la deliberazione per il fatto di non avere ricevuto preventivamente il bilancio consuntivo (*Cass. 15 ottobre 2018, n. 25693*).

A breve commento si osserva che, se il regolamento di condominio dispone che il rendiconto debba essere trasmesso dall'amministratore unitamente all'avviso di convocazione della relativa assemblea, la deliberazione può essere impugnata.

Per quanto concerne, invece, la corrente giurisprudenza si ritiene che, se è vero che non sussiste alcuna norma che imponga all'amministratore di trasmettere ai condomini il bilancio consuntivo, la Corte di cassazione sembra avere dato un'interpretazione estensiva del termine "documenti giustificativi", che sono generalmente considerati come le c.d. "pezze di appoggio" poste a fondamento del rendiconto stesso.