

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

**Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore** (avv. Adriana Nicoletti del Foro di Roma)

### documentazione condominiale

La consultazione della documentazione condominiale, intesa come diritto dei condomini e dei soggetti indicati dal legislatore, è riconosciuta - attraverso una serie di norme legislative - come il mezzo che consente un costante controllo che l'operato dell'amministratore si svolga non solo con la correttezza e la diligenza richiesta al mandatario (art. 1710 c.c.), ma anche nella più totale trasparenza. A tale diritto corrisponde il dovere dell'amministratore di consentire la consultazione e l'estrazione dei documenti condominiali da parte dei vari soggetti indicati dal legislatore secondo le modalità stabilite dallo stesso codice.

#### 1) Normativa di riferimento

<b>Art. 1129, comma 2, c.c.</b>	Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica il locale ove si trovano i registri, nonché i giorni e le ore in cui ogni <b>interessato</b> , previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.
<b>Art. 1129, comma 7, c.c.</b>	Prevede l'obbligo di apertura di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio, sul quale l'amministratore fa transitare tutte le somme inerenti al condominio stesso. Ciascun <b>condominio</b> , per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese della rendicontazione periodica.
<b>Art. 1129, comma 8, c.c.</b>	L'amministratore, cessato dall'incarico, deve consegnare tutta la documentazione relativa al condominio e ai singoli condomini
<b>Art. 1130, n. 8, c.c.</b>	L'amministratore deve conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione concernente sia il rapporto con i condomini, sia lo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio.
<b>Art. 1130, n. 9, c.c.</b>	L'amministratore deve fornire al <b>condominio</b> che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

<b>Art. 1130 bis, c.c.</b>	I <u>condomini</u> e i <u>titolari di diritti reali o di godimento</u> sulle unità possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarre copia a proprie spese.
<b>Art. 71 ter, disp.att.c.c.</b>	Se deliberato dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136, c.c., l'amministratore deve attivare un sito internet che consenta agli <u>aventi diritto</u> di estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese di attivazione e gestione del sito sono a carico del condominio.

### 2) Cosa si intende per documentazione condominiale

I quattro registri del condominio (anagrafe condominiale cui è allegato anche il regolamento di condominio ed i registri dei verbali, di nomina e revoca dell'amministratore nonché di contabilità) di cui all'art. 1130, nn. 6 e 7, c.c. rappresentano parte della documentazione condominiale.

I documenti contabili, oltre che dagli elenchi di tutti i movimenti, in entrata ed in uscita, effettuati dal condominio che devono essere inseriti nel registro di contabilità, in ordine cronologico, entro trenta giorni dalla effettuazione, sono costituiti da: fatture, ricevute di pagamento (es. bonifici bancari/postali, bollettini MAV, ecc.) estratti conto, fatture e quant'altro.

La rendicontazione periodica prevista dall'art. 71 ter, disp.att.c.c. (rinvio).

I documenti tecnici attinenti all'edificio condominiale ed ai relativi impianti. A titolo esemplificativo: planimetrie originali tanto delle parti comuni, quanto delle proprietà esclusive (necessarie per accertare eventuali variazioni che siano state effettuate nel tempo dai condomini all'interno degli appartamenti); tracciati degli impianti (gas, luce, telefono, riscaldamento); certificazioni varie (es. antincendi, conformità degli impianti alle normative in materia di sicurezza; certificazione delle ditte/imprese che interagiscono con il condominio, ecc.).

La ulteriore documentazione : regolamento del condominio; contratti di appalto e connessi

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

documenti essenziali per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione delle parti e dei servizi comuni dell'edificio; contratti di assunzione del personale dipendente (portiere, pulitore, addetti al giardinaggio, ecc.) con tutta la documentazione necessaria al regolare svolgimento del rapporto (posizione INPS, INAIL del lavoratore). Salvo altra.

### **3. Modalità dell'esercizio del diritto di consultazione dei documenti da parte dei condomini**

Sono **legittimati** ad esercitare il diritto alla consultazione ed all'ottenimento di copia dei documenti condominiali tutti i soggetti indicati nel numero 1) che precede, compreso il conduttore. Va, tuttavia, specificato che in materia di locazione (l.n. 392/1978) si rileva che:

Il pagamento degli oneri accessori deve essere effettuato dal conduttore direttamente al locatore entro due mesi dalla richiesta, ma “...prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate....”.

Prima della modifica introdotta dalla l.n. 220/2012, quindi, il diritto del conduttore relativo all'esame dei documenti di spesa poteva essere fatto valere all'interno del suo rapporto con il locatore, in quanto l'inquilino è sempre stato considerato soggetto estraneo al condominio tanto è vero che, sul fronte giudiziario, un eventuale decreto ingiuntivo, per morosità nei confronti del pagamento di oneri condominiali, doveva e deve essere richiesto solo verso il condomino/locatore il quale, a sua volta, si può rivalere sul conduttore. Unico diritto riconosciuto dalla giurisprudenza (Cass. 23 gennaio 2012, n. 869) al conduttore è l'impugnativa della delibera assembleare avente ad oggetto le spese di gestione del servizio di riscaldamento e condizionamento dell'aria, poste a carico dello stesso sempre dall'art. 9, l.n. 392/1978 e rispetto alle quali il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle relative delibere assembleari (art. 10, l.n. 392/1978).

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

Per quanto concerne i **tempi relativi alla consultazione** della documentazione non si ritiene che vi siano limiti o preclusioni. L'art. 1130 *bis*, c.c., infatti, stabilisce che i **giustificativi di spesa** possono essere esaminati “**in qualunque tempo**” e, quindi, indipendentemente dai giorni e dagli orari fissati dall'amministratore per la presa visione dei registri di cui all'art. 1130 c.c.. Parimenti, le altre norme codistiche che richiamano l'esercizio di tale diritto non contengono indicazioni in merito.

Il soggetto interessato non è tenuto a indicare le specifiche ragioni che sono alla base della sua richiesta ma, comunque, vale sempre il principio secondo il quale tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, non deve essere contraria ai principi di correttezza e non si deve risolvere in un onere economico per il condominio (Cass. 21 settembre 2011, n. 19210).

### 4. La rendicontazione periodica di cui all'art. 1129, co.7, c.c.: problematiche relative

Dall'obbligo per l'amministratore di aprire per ciascun condominio un conto corrente postale o bancario discende il **diritto del condomino** (e non di altri soggetti) **di prendere visione o estrarre copia della rendicontazione periodica**.

Dal persistente rifiuto della banca/ufficio postale di consegnare direttamente al condomino copia degli estratti conti condominiali sono derivati plurimi ricorsi promossi dai condomini agli Arbitri Finanziari Bancari (ABF), nella veste di organismi deputati a risolvere in via stragiudiziale tali contrasti, al fine di accertare se la domanda debba essere presentata solo dall'amministratore, il quale verrebbe a costituire il tramite tra il condomino e l'Istituto.

Dalle decisioni assunte dagli ABF si possono trarre utili indicazioni per la soluzione del problema.

<b>Rendicontazione periodica</b>	Documentazione relativa al conto corrente intrattenuto con l'intermediario. Rientrerebbero nella domanda: copia della lista dei movimenti; condizioni economiche del contratto con indicazione delle eventuali aperture di credito concesse; rilascio di eventuali carte di pagamento ed ogni altro eventuale rapporto connesso (ABF Roma, dec. n. 16185/2018).
----------------------------------	---

<b>Periodi di riferimento per la richiesta della documentazione</b>	La domanda si può riferire anche ad un periodo concernente più annualità, ma non si può tradurre nella pretesa di ottenere la
---	---

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

	ricostruzione contabile della situazione condominiale (ABF Milano, dec. n. 1934/2019).
<b>Soggetti legittimati</b>	Solo i <b>condomini</b> , i quali devono provare la loro qualità mediante il documento di identità al quale si dovrà accompagnare copia dell'atto di compravendita o relativo atto di trascrizione (dal quale saranno eliminate, opportunamente, le parti non di interesse pubblico). Possono essere sufficienti al fine anche copia delle tabelle millesimali ove sono indicati i millesimi di proprietà corrispondenti al soggetto che presenta la domanda.
<b>Art. 119, comma 4, TUB di cui al D.Lgs. n. 385/1993 e successive modifiche (comunicazioni periodiche alla clientela)</b>	<i>"Il cliente, colui che gli succede a qualunque titolo e colui che subentra nell'amministrazione dei suoi beni hanno diritto di ottenere a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni. Al cliente possono essere addebitati solo i costi di produzione di tale documentazione".</i>
<b>Principali motivi di opposizione della banca o della posta alla consegna al condono del documentazione.</b>	1) L'art. 1129, comma 7, c.c. non consente all'intermediario di fornire copia degli estratti conto ed altro ai condomini senza il consenso dell'amministratore e 2) il condono non è cliente dell'intermediario in quanto il conto viene aperto e gestito dall'amministratore. Ne consegue che il condono è privo di legittimazione attiva (ai sensi dell'art. 119, comma 4, TUB) per avanzare un tale domanda in via diretta.
<b>Posizione dell'Arbitro Bancario Finanziario</b>	Plurime decisioni (ABF Milano, nn. 1934/2019 e 25643/2; ABF Torino, n. 12617/2017 e ABF Roma, n. 691/2015) escludono che l'espressione "per il tramite dell'amministratore" possa significare solo "attraverso l'amministratore", poiché una sua interpretazione restrittiva abrogherebbe, implicitamente, il diritto dei condomini di accedere, ex art. 119, comma 4, TUB, alla documentazione stessa. Il tutto senza considerare che tale norma, ancorché anteriore alla riforma, ha carattere speciale ed è destinata a prevalere e ad essere applicata. Da ciò si è concluso che la l. n. 220/2012 non prescrive un obbligo, in capo al condono, di esclusiva richiesta all'amministratore, unico legittimato a richiedere la documentazione, quanto, piuttosto, di preventiva richiesta all'amministratore medesimo.
<b>Spese</b>	Le spese occorrenti per ottenere le copie della rendicontazione periodica sono a totale carico del condono e, come previsto dal citato art. 119 TUB, sono limitate ai costi di produzione di detta documentazione.

### 5. L'apertura del "sito internet" condominiale

L'art. 71ter, disp.att.c.c. rappresenta un'ulteriore novità introdotta dalla l. n. 220/2012 ed ha lo scopo di incrementare il quadro di certezza e trasparenza nel quale deve operare l'amministratore di condominio. L'apertura del "sito" non è un obbligo ma una scelta, che da

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

un lato consente un aggiornamento dei condomini in tempo reale e, dall'altro, velocizza i rapporti tra l'amministratore ed i condomini, essendo particolarmente utile quando ci si trovi a dover amministrare condominii di grandi dimensioni.

<b><u>Attivazione del “sito internet”: a chi spetta la decisione</u></b>	<p>L'<b>assemblea decide</b> con delibera assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno metà dei valori millesimali). L'<b>amministratore deve</b> attivare il “sito”, consultabile da tutti gli aventi diritto, i quali possono estrarre copia digitale dei documenti. L'<b>assemblea stabilisce</b>, con la stessa maggioranza, quali sono i documenti che devono essere immessi nel sito.</p>
<b><u>Spese</u></b>	<p>La delibera non è di carattere innovativo, quindi è da escludersi una dissociazione dei condomini per sottrarsi alle spese di attivazione e gestione del sito (art. 1121 c.c.), che sono ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.</p>
<b><u>Problemi di privacy</u></b>	<p>Poiché a tutti gli aventi diritto è <b>concesso l'accesso</b> al sito, sul quale possono essere pubblicati tutti i documenti che l'assemblea ritenga opportuno essere immediatamente consultabili (ad. esempio: bilanci condominiali con stato di riparto delle spese; verbali assembleari; anagrafe condominiale; regolamento di condominio; conto corrente condominiale; scritture contabili, ecc.), il sito medesimo rappresenta il mezzo per fare circolare, in modo trasparente, le notizie sull'amministrazione, nell'ottica di una gestione dinamica della res comune.</p> <p>Ai fini della tutela della privacy due sono le componenti da prendere in considerazione: la <b>comunicazione</b>, ovvero l'atto di comunicare dati personali a uno o più soggetti determinati (es. un fornitore o il portiere) diversi dal soggetto interessato e la <b>diffusione</b>, cioè la divulgazione di dati personali al pubblico o, comunque, ad un numero indeterminato di soggetti in qualunque forma.</p> <p>Mentre i condomini hanno libero accesso a tutti i dati e documentazione attinente allo stabile condominiale, altri soggetti (ad esempio: conduttore, usufruttuario) incontrano evidenti limitazioni connaturate alla loro posizione nei confronti dell'Ente stesso.</p>

## Consultazione dei documenti condominiali tra diritti e doveri dell'amministratore

Sarà, quindi, necessario non concedere un ingresso indiscriminato alla consultazione, mettendo a punto un sistema di credenziali di autenticazione (user id e password) individuali che consenta tale accesso al sito ma con modalità differenti a seconda dei soggetti interessati.