

## **Cassazione Civile, Sezione II, 28 gennaio 2004, n. 1544**

Non esiste un obbligo per l'amministratore di "depositare" la documentazione giustificativa del bilancio, bensì soltanto di consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prenderne visione o estrarne copia a loro spese. E' onere dei condomini dimostrare di aver inutilmente tentato di esercitare il relativo diritto.

### **FATTO**

Con citazione notificata in data 14 novembre 1995, Bacino Filippo e i suoi congiunti Spinelli Evelina, Bilardi Giovanni e Maniscalco Giuseppa, convennero davanti al tribunale di Palermo il condominio di via Ammiraglio Rizzo n. 74, dichiarando di impugnare la delibera adottata dall'assemblea del 18.10.1995 con la quale erano stati approvati i bilanci degli anni dal 1989 al 1994, chiedendone l'annullamento perché illegittima. A fondamento della impugnativa affermarono che l'amministratore del condominio non aveva messo a disposizione tutta la documentazione relativa ai rendiconti da approvare né prima né durante la seduta, che non erano stati allegati gli elenchi dei condomini morosi, che, infine, i rendiconti erano privi del preventivo di spesa per l'anno successivo.

Il condominio si costituì deducendo che il Bacino era a conoscenza della documentazione in quanto era stato consulente del condominio stesso e che proprio alla revoca dell'incarico era da ricollegare l'iniziativa giudiziaria pretestuosamente assunta; affermò inoltre il condominio che la documentazione era stata posta a disposizione dei condomini, ma che il Bacino aveva preteso di visionarla il giorno stesso della riunione.

Il tribunale, in composizione monocratica, con sentenza 19 maggio 1997, rigettò la domanda e condannò gli attori alla rifusione delle spese del giudizio.

All'esito del giudizio d'appello, la corte di Palermo confermò la decisione di primo grado condannando gli appellanti alla rifusione delle spese del giudizio.

Osservò la corte territoriale che a fronte della contestazione del condominio di aver posto a disposizione la documentazione, nessuna contraria prova avevano offerto gli attori; che comunque la documentazione era rimasta a disposizione il giorno dell'assemblea e che, come era dimostrato dalla corrispondenza prodotta, il Bacino stesso aveva compilato i rendiconti dal 1989 al 1993. Quanto alla mancata indicazione dei nominativi dei condomini morosi, la corte di merito ritenne che non fosse rilevante la omissione, atteso che nessuna contestazione era stata mossa alla esattezza delle indicazioni dell'ammontare dei crediti non riscossi, e che, infine, la mancata redazione dei bilanci preventivi non incidesse sulla validità dei rispettivi rendiconti.

Avverso la suddetta sentenza hanno proposto ricorso Bacino, Spinelli, Bilardi e Maniscalchi, sulla base di quattro motivi. Il condominio non ha svolto difese in questa sede.

### **DIRITTO**

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione di norme di diritto, con riferimento agli artt. 1130 e 1713 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della causa.

Assumono i ricorrenti che la corte territoriale - rifacendosi a superata giurisprudenza di legittimità - ha affermato l'insussistenza di un potere del singolo condomino di controllare la gestione e chiedere i documenti giustificativi al di fuori dell'assemblea condominiale e senza uno specifico interesse, ignorando la più recente giurisprudenza che ha affermato il diritto del condomino di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio, senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta, nei limiti in cui l'esercizio di detta facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio.

Con il secondo motivo, concernente la medesima questione, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione delle norme sull'onere della prova, affermando che il tribunale e la corte

territoriale lo avrebbero illegittimamente invertito, facendo carico al Bacino di dimostrare che l'amministratore non aveva messo a disposizione la documentazione contabile, sol perché egli non avrebbe fatto contestazioni in sede d'assemblea.

Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 1713 c.c., 263 e 264 c.p.c., nonché omessa e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, censurando la decisione della corte territoriale che - a loro dire - avrebbe ritenuto sufficiente, ai fini dell'adempimento dello specifico obbligo gravante sull'amministratore, che quest'ultimo avesse messo a disposizione dei condomini solo un'ora prima della riunione assembleare la documentazione contabile relativa a ben sei anni di gestione. In proposito i ricorrenti invocano la giurisprudenza di questa corte sulla applicabilità anche ai rendiconti sostanziali delle norme di cui agli artt. da 263 a 265 c.p.c. concernenti la procedura di rendiconto, e quindi sulla necessità che sia rispettato il termine di cinque giorni prima per il deposito della documentazione contabile, termine la cui applicabilità al rendiconto condominiale sarebbe desumibile anche dall'art. 1713 c.c. concernente l'obbligo di rendiconto del mandatario. Sottolineano i ricorrenti che costituisce un principio generale del nostro ordinamento che ogni qual volta debba approvarsi un bilancio od un rendiconto, questo debba essere posto a disposizione degli organi o dei soggetti preposti all'approvazione con congruo anticipo rispetto alla seduta assembleare nella quale dovrà essere approvato, come si desume dagli artt. 2429 e 2491 c.c.

I primi tre motivi, da esaminare congiuntamente per la evidente connessione, sono infondati. La corte territoriale, pur richiamando ad *abundantiam* una superata giurisprudenza di questa corte sui limiti del diritto di consultazione della documentazione contabile da parte del singolo condomino, ha tuttavia posto a fondamento della decisione altri e corretti motivi, sottolineando che, a fronte della affermazione dell'amministratore di aver messo a disposizione dei condomini la documentazione contabile, nessuna prova contraria era stata addotta dai ricorrenti. Con tale affermazione la corte di merito non ha illegittimamente invertito l'onere probatorio, perché - non esistendo un obbligo per l'amministratore di "depositare" la documentazione giustificativa del bilancio, bensì soltanto di consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prenderne visione o estrarne copia a loro spese - era onere degli odierni ricorrenti dimostrare di aver inutilmente tentato di esercitare il relativo diritto. Al contrario - espone la corte di merito - i ricorrenti non hanno fornito detta prova, ma hanno preteso desumerla dalla mancata indicazione sulla convocazione di assemblea del luogo e delle ore fissate per consentire la consultazione, mentre è rimasta una mera affermazione dei ricorrenti quella di non essere riusciti ad ottenere un appuntamento dall'amministratore. A ciò si aggiunga - e l'argomento è certamente assorbente - che il Bacino (cui facevano riferimento - stando alla sentenza di merito - anche gli altri ricorrenti, suoi familiari) aveva comunque conoscenza di tutta la documentazione quanto meno relativamente a cinque dei sei bilanci approvati, per essere stato egli consulente del condominio e materiale redattore dei rendiconti dal 1989 al 1993, circostanza questa risultante dai documenti acquisiti. La corte, quindi, a prescindere dalla questione concernente l'ambito di estensione del diritto del condominio ad ottenere in visione la documentazione contabile, ha escluso in fatto la fondatezza della doglianza degli appellanti, ritenendo che l'amministratore avesse compiutamente assolto ai suoi obblighi. Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 1130, u.c., 1135, n. 3, c.c., e 263-265 c.p.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia laddove la corte di merito ha ritenuto la irrilevanza della mancata indicazione nominativa dei condomini morosi e del relativo importo dovuto. Sostengono i ricorrenti che i giudici di merito hanno fornito una motivazione incongrua richiamando il principio secondo cui la contabilità condominiale è improntata a semplicità di forma, in quanto, se pure detta contabilità non deve osservare le formalità prescritte dal codice civile in materia di bilanci societari, è tuttavia sempre necessario che il rendiconto soddisfi a quei criteri di specificità delle partite, indispensabile per l'individuazione e l'intelligenza delle singole voci. Assumono i ricorrenti che la mancanza di una indicazione specifica delle morosità per ciascun condomino avrebbe precluso all'amministratore di agire esecutivamente verso i debitori.

Anche detto motivo è infondato.

La circostanza della eventuale inidoneità della delibera assembleare di approvazione del bilancio a consentire l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti dei singoli condomini morosi, in quanto non nominativamente indicati, è del tutto influente sulla legittimità della delibera stessa, non potendosi individuare una irregolarità neppure formale del bilancio in relazione alla denunciata omissione. Correttamente la corte di merito ha ritenuto che non fosse indispensabile ai fini della valutazione dei partecipanti all'assemblea conoscere il nominativo dei condomini morosi e l'importo rispettivo, essendo evidente che in tema di bilancio condominiale assume rilievo soltanto l'esattezza delle poste attive e passive iscritte nel rendiconto.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Nulla per le spese, in quanto il condominio non ha svolto difese in questa sede.

**P.Q.M.**

La corte rigetta il ricorso. Nulla per le spese.