

Comunione – Condominio - Locazione

Diritto del condomino di visionare i registri condominiali, mancato aggiornamento del registro contabile, gravi irregolarità, obblighi e revoca dell'amministratore ex artt. 1129 e 1130 c.c.

di Saverio Luppino, Avvocato

Seminario di specializzazione

Acquisti immobiliari, proposte, preliminari e rogiti

Scopri di più

Corte d'Appello di Genova, seconda sezione civile, decreto n. 162 del 13.07.2022, Presidente dott. Marcello Bruno

“Diversamente, l'amministratore di condominio, come ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri, ha, invero, il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi, di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascuno condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui.”

CASO

Il condomino Tizio proponeva ricorso innanzi al Tribunale di Imperia per chiedere la revoca della carica di amministratore di Caio, in relazione a immobile sito in Imperia.

A supporto del ricorso presentato a mezzo di proprio legale, Tizio asseriva che l'amministratore Caio avesse gestito le somme relative alla gestione condominiale in commistione con il proprio patrimonio personale, effettuando pagamenti relativi a spese condominiali dal proprio conto personale.

Il ricorrente lamentava altresì che l'amministratore non avesse diligentemente tenuto la contabilità dell'immobile ed i registri obbligatori, che lo stesso avesse predisposto rendiconti in violazione all'art. 1130 *bis* c.c., e che ingiustificatamente non avesse ottemperato alle richieste del ricorrente di poter visionare la documentazione relativa alla gestione condominiale.

Caio si costituiva nel giudizio di primo grado chiedendo di respingere le domande di parte ricorrente. Il Tribunale di Imperia respingeva il ricorso dichiarando trascurabili le presunte

irregolarità asserite dal ricorrente, aventi ad oggetto una somma di denaro contante di modesta entità, peraltro confluita nella cassa contante. Il giudice di prima istanza riteneva altresì corrette le operazioni di anticipazioni somme da parte dell'amministrazione condominiale per il pagamento di bollette dell'immobile, nonché comprensibili e pienamente intelligibili i rendiconti di gestione. Infine, il Tribunale di Imperia respingeva la richiesta, promossa dal ricorrente Tizio, di revoca dell'amministratore Caio sulla base della mancata consegna in visione dei registri condominiali, incluso quello contenente la contabilità aggiornata, nonché dell'omessa registrazione da parte dell'amministrazione delle liti in corso nei confronti del condominio.

Il condomino Tizio presentava reclamo innanzi alla Corte d'Appello di Genova avverso il provvedimento del Tribunale di Imperia, chiedendo l'integrale riforma della decisione e reiterando la domanda di revoca dell'amministratore. Il resistente Caio si costituiva in giudizio chiedendo a sua volta di respingere le domande del reclamante.

SOLUZIONE

La Corte d'Appello di Genova, chiamata a valutare se l'inadempimento contestato dal reclamante fosse di tale gravità da giustificare la revoca dell'amministratore di condominio Caio, esaminava i motivi di reclamo alla luce degli elementi probatori presentati dal reclamante e degli orientamenti della Suprema Corte. La Corte d'Appello con decreto n. 162/22 accoglieva la domanda del reclamante revocando Caio dalla carica di amministratore del condominio e condannando lo stesso alle spese di lite.

QUESTIONI

1. La decisione in commento esamina questioni relative alla revoca ed agli obblighi dell'amministratore di condominio e le sue attribuzioni, come previsto dagli artt. 1129 e 1130 c.c. In particolare, il reclamante lamentava diverse violazioni dei suddetti articoli, palesate attraverso comportamenti che i giudici di prima istanza non avevano ritenuto di censurare applicando l'istituto della revoca di amministratore. Inoltre, Tizio lamentava l'eccessivo importo relativo alle spese di lite liquidate in soccombenza dal giudice di primo grado a favore del condominio.
2. La Corte d'Appello di Genova esaminava inizialmente i motivi di reclamo, verificando la sussistenza di tali motivi sulla base delle evidenze probatorie: Il primo motivo di reclamo atteneva alla valutazione effettuata dai giudici di primo grado sulla trascurabile gravità di somme confluite nella cassa contante, che, secondo il reclamante, non avrebbe dovuto rientrare nella discrezionale valutazione del Tribunale di Imperia, avendo il legislatore tipizzato la fattispecie come motivi di revoca. Nel secondo motivo Tizio qualificava come "grave irregolarità" ex art. 1129 c.c. l'inadempimento degli obblighi previsti dall'art. 1130 6) e 7) c.c. sulla regolare tenuta dei registri di anagrafe condominiale, nomina e revoca dell'amministratore. L'art. 1129 c.c. era richiamato anche nel terzo motivo di gravame, in relazione al mancato utilizzo del conto corrente del condominio da parte dell'amministrazione, comportamento che

- secondo Tizio avrebbe costituito ipotesi di “grave irregolarità” con conseguente revoca giudiziale dell’amministratore. Inoltre, I suesposti motivi dovevano essere considerati, secondo il reclamante, alla luce della irregolare tenuta della contabilità da parte del reclamato, rendendo così inattendibile ogni valutazione del giudice di prima istanza sulle somme eventualmente transitate in contanti.
3. I giudici d’appello passavano altresì alla disamina dell’ulteriore motivo di gravame relativo al diritto del condomino Tizio di ottenere attestazione relativa allo stato di pagamenti degli oneri condominiali ed alle liti in corso, documentazione mai consegnata da parte dell’amministratore condominiale nonostante i solleciti, circostanza peraltro riconosciuta in primo grado. Infine il reclamante contestava la regolarità dei rendiconti predisposti dall’amministratore e portati in approvazione ai condomini, privi di registro di contabilità e pertanto da considerarsi nulli ex art. 1130 bis c.c.
 4. La Corte d’Appello di Genova, nel pervenire alla propria decisione, richiamava L’art. 1129, co. 12, n. 7) c.c. il quale prevede che costituiscano gravi irregolarità, che giustificano la revoca dell’amministratore, tra l’altro, l’inottemperanza agli obblighi di cui all’art. 1130 n. 7 c.c., incluso l’aggiornamento del registro di contabilità, essendo previsto un termine di trenta giorni per aggiornare le singole operazioni dalla loro effettuazione. Il collegio ricordava che pur non costituendo *in re ipsa* la mancata consegna al condomino dei registri quale motivo di revoca, quest’ultima ricorreva nell’ipotesi di mancato aggiornamento della regolare tenuta degli stessi. Nel caso in esame, Caio non aveva dato accesso ai registri a Tizio nonostante i solleciti presentati da quest’ultimo nel corso dei mesi precedenti, ammettendo altresì che il registro di contabilità relativo all’anno 2021 non fosse aggiornato.
 5. La Corte d’Appello censurava altresì la decisione del Tribunale di Imperia nella parte in cui affermava che il condomino non era titolare di uno diritto a prendere visione della documentazione in assenza di uno specifico interesse. Nel motivare tale censura, i giudici d’Appello richiamavano il rapporto contrattuale che intercorre tra Amministratore e condomini, che si esplicita in un mandato nel quale l’amministratore avrebbe un ruolo “servente” nei confronti dei condomini, nell’interesse dei quali sarebbe tenuto a gestire la documentazione relativa all’immobile^[1]. Nel dichiarare ciò, i giudici d’appello richiamavano un orientamento consolidato della Suprema Corte^[2], oltre a riferirsi a quanto espressamente previsto dall’art. 1129 c.c. Pertanto, il collegio di appello ricordava che “*l’amministratore di condominio, come ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un’attività nell’interesse di altri, ha, invero, il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi, di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascuno condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui*”^[3]. Più nel dettaglio, i giudici d’appello, richiamando la Suprema Corte, asserivano un interesse *in re ipsa* in capo al condomino a prendere visione della documentazione al fine di verificare la corretta gestione amministrativa. E ciò e’ affermato anche in relazione alla gestione contabile del condominio^[4].
 6. Continuando l’esame delle irregolarità commesse dall’amministratore in relazione alla domanda oggetto del reclamo, la Corte d’Appello di Genova inizialmente enunciava

che “la tipizzazione da parte del legislatore delle gravi irregolarità non esclude che il Giudice abbia un certo margine di discrezionalità, in quanto la revoca, in presenza delle predette circostanze, è configurata dal legislatore come facoltativa e non come necessaria”, escludendo pertanto la revoca automatica dell’amministratore a seguito di violazioni accertate nella condotta dello stesso, come richiesto nel primo motivo di gravame presentato dal reclamante[5]. Tuttavia, l’organo collegiale, esaminando la condotta di Caio, che non era stato in grado di produrre, nemmeno in corso di giudizio, il registro aggiornato di contabilità, sottolineava che la stessa condotta, considerata di particolare gravità, aveva sottratto ai condomini uno strumento fondamentale di controllo sull’operato dell’amministratore[6]. La Corte d’Appello respingeva altresì le argomentazioni e le giustificazioni a difesa del resistente definendole “inconsistenti”, avendo opposto ragioni di privacy alle richieste della mancata consegna della documentazione, e prodotto solo parte della documentazione contabile (estratto conto bancario del condominio) dalla quale non si evinceva tuttavia una verifica puntuale di tutte le operazioni relative alla contabilità del condominio, escludendo eventuali operazioni di cassa effettuate in contanti.

7. Per le ragioni sopra esposte, riformando la decisione del Tribunale di Imperia ed accogliendo le richieste del reclamante, revocava Caio da amministratore di condominio, condannando lo stesso a rifondere le spese per il giudizio di primo e secondo grado.

[1] I giudici d’ appello, ispirandosi alla Suprema Corte, ricordavano che “*la documentazione condominiale è bene di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti che l’amministratore detiene unicamente in funzione e per lo svolgimento delle sue funzioni, senza che, sulla stessa, possa vantare alcun diritto, tantomeno di ritenzione (Cass.civ. 6760/19)*”.

[2] Cass. Civile 9148/08, Cass. Civile 9082/2014, Cass. Civile 20137/2017, Cass. Civile 7874/21;

[3] La Corte d’Appello richiamava sul punto sentenza Cass. Civile 5443/21: “*In materia condominiale, ciascun condomino ha diritto di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall’amministratore dei documenti attinenti all’adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali(...)senza avere l’onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché l’esercizio di tale diritto 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, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti*”.

[4] Cass. Civile 19210/11, 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), purché l’esercizio di tale 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, dovendo i costi*

relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti”.

[5] La Corte d’Appello ricorda che “Il legislatore, infatti, all’art. 1129, co. 11, c.c. usa il termine “può” e questo significa che **il giudice dovrà valutare, tra l’altro, anche la reale gravità delle violazioni accertate, la presenza di eventuali circostanze che giustificano la condotta dell’amministratore e la determinazione di conseguenze pregiudizievoli per il condominio.** Il registro di contabilità condominiale, come si evince dall’art. 1130, n. 7 c.c., è il documento utile a monitorare le disponibilità liquide del condominio e l’andamento della gestione, verificando, periodicamente, l’attivo e passivo del condominio”.

[6] Il collegio, riferendosi a Caio, ricordava che: “non solo non ha aggiornato il registro di contabilità secondo le scadenze codicistiche, ma nonostante le accuse di gestione contabile scorretta e nonostante l’instaurazione di un giudizio, ha, comunque, persistito nel proprio illegittimo rifiuto, non producendo il registro che era obbligato a compilare e ad esibire a richiesta”.

Seminario di specializzazione

Acquisti immobiliari, proposte, preliminari e rogiti

Scopri di più