

La Cassazione sulla legittimità delle convocazioni prive di atti di spesa e fatture

Giustificativi a disposizione

L'amministratore non è tenuto a inviare la documentazione

Pagine a cura di GIANFRANCO DI RAGO

L'amministratore non è tenuto a inviare ai condomini la documentazione giustificativa delle spese indicate nel consultivo presentato all'approvazione dell'assemblea.

Il caso concreto. Nella specie alcuni condomini avevano impugnato la delibera assembleare di approvazione del consultivo e del preventivo perché l'amministratore condominiale non aveva allegato all'avviso di convocazione o, comunque, non aveva fornito ai condomini le fatture relative al servizio di fornitura del gas e a quello di giardinaggio.

Il diritto di accesso alla documentazione condominiale. La legge di riforma del condominio ha sancito il vero e proprio diritto dei condomini di visionare la documentazione condominiale sia laddove, in maniera indiretta, ha onerato l'amministratore di comunicare a questi ultimi i giorni e le ore nei quali si rende disponibile a tale adempimento (art. 1129 c.c.) sia allorché, con espresso riferimento ai docu-

menti contabili, ha stabilito che i condomini (ma anche i titolari di diritti personali di godimento, dunque anche i conduttori e comodatari delle unità immobiliari di proprietà esclusiva) possono prendere visione in ogni momento e farne copia (art. 1130-bis c.c.).

stessa rientra negli obblighi propri del contratto di mandato stipulato con i medesimi. Questi può invece richiedere il rimborso delle spese vive sostenute per le eventuali copie dei documenti richieste dai condomini (in questo caso questi ultimi hanno anche il diritto di ottenere che le stesse siano firmate dall'amministratore per ottenerne una sorta di attestazione di conformità agli originali).

diceva, ha la possibilità di indicare i giorni e le ore nelle quali il suo studio è a disposizione dei condomini per tale adempimento. Detta comunicazione, oltre a rappresentare l'adempimento di un preciso obbligo di legge, consiste in realtà in una vera e propria opportunità che non bisogna lasciarsi sfuggire.

L'amministratore, come si

continua a pag. 28

http://www.milanoфинanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

AXA logo and financial data tables for 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA Assicurazioni', 'AXA Life Europe', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS Financial DAC', and 'Fondi Pensione Aperti'. Includes various fund names and their values.

Accesso agli uffici su richiesta

segue da pag. 27

i predetti accessi soltanto in alcuni giorni della settimana, potrà legittimamente rifiutare le richieste che pervengano al di fuori di detto spazio temporale, salvaguardando così la funzionalità del proprio apparato organizzativo. In caso contrario, invece, i condomini potranno presentarsi nel suo studio in qualsiasi ora del giorno e l'eventuale rifiuto di accedere alla documentazione sarà da considerarsi *contra legem*, risultando quindi un inadempimento al contratto di mandato.

L'accesso alla documentazione condominiale è evidentemente finalizzato a consentire un controllo dell'operato dell'amministratore da parte dei condomini. Ma esso è strettamente correlato anche al diritto di questi ultimi di partecipare in maniera informata all'assemblea condominiale. All'avvicinarsi della scadenza del periodo per la convocazione dell'assemblea ordinaria e, a maggior ragione, una volta ricevuta detta convocazione nel rispetto dei tempi minimi prescritti dalla legge, ogni condomino può infatti richiedere all'amministratore di prendere per tempo visione della documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno.

Eventuali violazioni di questo diritto possono quindi comportare l'annullamento dell'eventuale deliberazione assembleare, ove il condomino impugnante dimostri di non essere stato messo in condizione di informarsi in maniera adeguata sull'argomento posto all'ordine del giorno. Per i motivi di cui sopra si può però anche sostenere che il diritto di rimettere in discussione il deliberato assembleare spetti soltanto al condomino che si sia effettivamente attivato per tempo per richiedere le necessarie informazioni all'amministratore. In altri termini, la legge non tutela il condomino che, pur avendo ricevuto per tempo l'avviso di convocazione, si sia disinteressato di approfondire gli argomenti oggetto di futura deliberazione. La giurisprudenza, infatti, ha più volte chiarito che per soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera sia sufficiente l'indicazione della materia portata al voto dell'assemblea. Inoltre, salvo specifica previsione regolamentare, nessuna norma di legge impone espressamente di allegare all'avviso di convocazione la documentazione relativa agli argomenti da trattare nella riunione condominiale, salva l'opportunità di allegare del materiale informativo quando si tratti di dibattere argomenti di elevato interesse, dall'approvazione di rendiconti e preventivi all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria

o di innovazioni.

A questo proposito si evidenzia come nella sentenza in questione la Suprema Corte abbia ritenuto meritevole di conferma quel filone giurisprudenziale di legittimità che, prima dell'introduzione della legge di riforma del condominio, ha avuto modo di chiarire che il diritto di vigilanza e di controllo dei condomini sull'amministrazione condominiale,

che può svolgersi sia in sede di approvazione del rendiconto annuale da parte dell'assemblea sia in occasioni diverse, non può comunque risolversi in un intralcio alla conduzione dell'amministrazione stessa, tanto da porsi in contrasto con il principio della correttezza di cui all'art. 1175 c.c. (sul punto si veda, da ultimo, la sentenza n. 12579 del 18 maggio 2017).

La documentazione giu-

ustificativa. Nel confermare la sentenza impugnata la Suprema Corte ha quindi ribadito che l'amministratore non è tenuto a inviare ai condomini la documentazione giustificativa delle spese indicate nel consuntivo presentato all'approvazione dell'assemblea. La delibera con cui l'assemblea approva il bilancio è quindi legittima anche se con il relativo avviso di convocazione non sia

stata trasmessa alcuna pezza giustificativa ai condomini. Viceversa, l'amministratore è tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della documentazione contabile. Grava quindi sui condomini l'onere di provare che nel caso concreto l'amministratore non abbia garantito loro l'esercizio del diritto.

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

CNP PARTNERS		
CNP Abnbank Aggressive	111,82	03/09/2018
CNP Abnbank Balanced	102,34	03/09/2018
CNP Abnbank Balanced 2	108,78	03/09/2018
CNP Abnbank Dynamic	133,25	03/09/2018
CNP Abnbank Substance	113,71	03/09/2018
CNP CIB Aggressive	110,74	03/09/2018
CNP CIB Dinamico	102,94	03/09/2018
CNP CIB Equilibrato	101,28	03/09/2018
CNP CIB Moderato	109,51	03/09/2018
CNP CIB Prudente	101,63	03/09/2018
CNP CIB Total Return	98,87	03/09/2018
CNP CIB Essenziale	111,70	03/09/2018
CNP Aggressivo	116,19	16/03/2017
CNP Dinamica	99,89	03/09/2018
CNP Dynamic Structured Opp	105,75	16/03/2017
CNP Equilibrato	104,91	03/09/2018
CNP Fondo Intrao Certius IV	109,72	03/09/2018
CNP Fondo Intrao Certius V	91,42	03/09/2018
CNP Linea Aggressiva	114,88	16/03/2017
CNP Linea Conservativa	99,33	03/09/2018
CNP Dinamica	104,93	03/09/2018
CNP Moderato	102,77	03/09/2018
CNP Prudente	96,23	03/09/2018
CNP Prudente	102,87	03/09/2018
CNP WB Alternativo	95,58	16/03/2017
Dinamico Recovery	105,50	03/09/2018
Linea Prudente	101,53	03/09/2018
Linea Aggressiva	101,63	16/03/2017
Linea Flessibile	103,57	16/03/2017
Linea Total Return	100,95	03/09/2018
Linea EST Risk Return Engineering	100,10	03/09/2018
IB Plus Conservativa	98,15	03/09/2018
IB Plus Prudente	98,56	03/09/2018
IB Plus Crescita	104,98	03/09/2018
CB Income	100,00	26/05/2017
CB Caution	100,00	26/05/2017
CB Balanced	100,00	26/05/2017
CB Growth	100,00	26/05/2017
CB Dynamic Growth	100,00	26/05/2017
Linea Azionaria Europa Focus Italia	95,87	16/03/2017

MetLife Europe d.a.c.		
Rappresentanza Generale per l'Italia Via Andrea Vesalio n. 6 - 00161 Roma www.metlife.it		
VALORIZZAZIONE AL: 01/01/1900		
Alico Gest.Bilanc.Glob	0,000	
Alico Gest.Azion.Glob	0,000	
Alico Gest.Bilanc.Eur	0,000	
Alico Gest.Azion.Eur	0,000	
Alico Aper.Indiciz.Eur	0,000	
Alico Aper.Indiciz.Uon	0,000	
Alico Aper.Indiciz.Glo	0,000	
Alico Aper.Indiciz.Ita	0,000	
Alico Liquidit'	0,000	
Alico Rl. Prudente	0,000	
Alico Rl. Crescita	0,000	
Alico Long Investment	0,000	

POLAR CAPITAL FUNDS			
Comparto	Classe di Azioni	NAV	Validità
Dedicated Tech	EUR	41,88	06/09/2018
	GBP	21,41	06/09/2018
	USD	15,04	06/09/2018
Healthcare (Fondaz.)	EUR	29,41	06/09/2018
	GBP	15,33	06/09/2018
	USD	11,09	06/09/2018
Fidelity Fund	USD	27,85	06/09/2018
	GBP	15,12	06/09/2018
	EUR	20,05	06/09/2018
UK Absolute Return	GBP A	17,22	18/11/2013
	GBP B	10,75	18/11/2013
	GBP C	10,50	18/11/2013
China	China A	12,51	18/11/2013
	China B	10,47	18/11/2013
	China C	11,81	18/11/2013

La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.
Sede Legale Via G. B. Castella, 21 - 20133 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.69 - E-mail: PEC:helvetia@helvetia.it - www.helvetia.it - Capitale Sociale € 47.594.000 I.v. - Num. Iscrizione Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P.I. 03215010365 - R.E.A. n. 183279 - Iscritt. Albo Imprese di Ass. n. 1.00142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi n. 031 - Società soggetta alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA, Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico Socio - Imp. Autor. all'est. dello scs. sulla Via con Prov. ISVAP n. 1979 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 288)

BANCASSICURAZIONE

UNIFUNDED		
UNIDESIO 760071	12,941	31/08/2018
UNIDESIO 760072	12,941	31/08/2018
UNIDESIO 760073	12,976	31/08/2018
UNIDESIO 760075	12,626	31/08/2018
UNIDESIO 760078	11,922	31/08/2018
UNIDESIO 760080	12,611	31/08/2018
UNIDESIO 760082	12,235	31/08/2018
UNIDESIO 760085	10,631	31/08/2018
UNIDESIO 760091	12,736	31/08/2018
UNIDESIO 760095	10,357	31/08/2018
UNIDESIO 760098	11,395	31/08/2018
UNIDESIO 760099	11,335	31/08/2018
UNIDESIO 760102	10,926	31/08/2018
UNIDESIO 760103	11,220	31/08/2018
UNIDESIO 760105	10,242	31/08/2018
UNIDESIO 760107	11,533	31/08/2018
UNIDESIO 760125	12,290	31/08/2018
UNIDESIO 760130	10,541	31/08/2018
UNIDESIO 760140	11,439	31/08/2018
UNIDESIO 760147	11,308	31/08/2018
UNIDESIO 760149	11,653	31/08/2018
UNIDESIO 760150	11,506	31/08/2018
UNIDESIO 760156	10,071	31/08/2018
UNIDESIO 760157	13,572	31/08/2018
UNIDESIO 760159	12,079	31/08/2018
UNIDESIO 760169	14,022	31/08/2018
UNIDESIO 760170	13,462	31/08/2018
UNIDESIO 760174	12,572	31/08/2018
UNIDESIO 760179	11,910	31/08/2018
UNIDESIO 760183	11,921	31/08/2018
UNIDESIO 760185	11,556	31/08/2018
UNIDESIO 760186	11,465	31/08/2018
UNIDESIO 760187	12,301	31/08/2018
UNIDESIO 760192	11,861	31/08/2018
UNIDESIO 760193	12,626	31/08/2018
UNIDESIO 760201	11,544	31/08/2018
UNIDESIO 760202	12,538	31/08/2018
UNIDESIO 760205	13,904	31/08/2018
UNIDESIO 760205	10,837	31/08/2018
UNIDESIO 760206	10,720	31/08/2018
UNIDESIO 760210	13,447	31/08/2018
UNIDESIO 760216	11,519	31/08/2018
UNIDESIO 760219	12,092	31/08/2018
UNIDESIO 760243	9,916	31/08/2018
UNIDESIO 760243	10,284	31/08/2018
UNIDESIO 760258	10,924	31/08/2018
AZZOAGLIO CONSERVATIVO	6,676	

UNIFUNDED - FONDI INTERNI		
UNIDESIO AZ. INTERNAZIONALE	10,710	31/08/2018
OBBIETTIVO DYNAMIC	6,589	31/08/2018
AZZOAGLIO EQUILIBRATO	7,370	31/08/2018
UNIDESIO PRUDENTE	11,599	31/08/2018
UNIDESIO MODERATO	12,522	31/08/2018
UNIDESIO ATTIVO	13,351	31/08/2018
UNIDESIO VIVACE	14,296	31/08/2018
OBBIETTIVO MISTO	10,593	31/08/2018
AZIONARIO EURO	9,216	31/08/2018
AZIONARIO GLOBALE	14,211	31/08/2018
BILANCIATO	12,481	31/08/2018
CONSERVATIVO	10,234	31/08/2018
BOND MIX	10,661	31/08/2018
BALANCED	12,288	31/08/2018
GLOBAL EQUITY	16,675	31/08/2018
UNIDESIO OBLIG. BREVE TERMINE	10,450	31/08/2018
UNIDESIO OBLIG. MEDIA TERMINE	10,913	31/08/2018
UNIDESIO AZ. AREA EURO	13,187	31/08/2018
UNIDESIO AZ. INTERNAZIONALE	10,710	31/08/2018
OBBIETTIVO 05/2021	10,605	31/08/2018
OBBIETTIVO 05/2021	10,476	31/08/2018
HIGH DIVIDEND	9,686	31/08/2018
MEGATREN	9,513	31/08/2018
PICK 45	9,491	31/08/2018
FONDO OPPORTUNITA	10,139	31/08/2018
FONDI STRATEGIA AICA	9,586	31/08/2018
FONDI CRESITA ANIMA	9,574	31/08/2018
PROGETTO STABILITA CLASSE A	9,082	31/08/2018
PROGETTO STABILITA CLASSE I	10,000	31/08/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9,005	31/08/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10,000	31/08/2018
PROGETTO CRESITA CLASSE A	10,002	31/08/2018
PROGETTO CRESITA CLASSE I	10,000	31/08/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10,000	31/08/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10,000	31/08/2018

FPA SOLUZIONE PREVIDENTE - LINEE		
LINEA 1 - FASCIA B	12,101	31/08/2018
LINEA 2	13,625	31/08/2018
LINEA 2 - FASCIA A	13,991	31/08/2018
LINEA 2 - FASCIA B	14,312	31/08/2018
LINEA 3	14,093	31/08/2018
LINEA 3 - FASCIA A	14,301	31/08/2018
LINEA 3 - FASCIA B	15,652	31/08/2018

INDEX LINKED		
INDEX EuroCrescita 2014	98,756	05/09/2018
LINEA 1	11,905	31/08/2018
LINEA 1 - FASCIA A	12,395	31/08/2018

CANALI TRADIZIONALI

ATTIVO SPECIFICO			FPA PREVISIUSSE - LINEE		
HELVETIA QUATTRO 10	103,027	05/09/2018	COMPARTO CRESITA	15,96	31/08/2018
HELVETIA TESAURO - EL. 04/2013	116,001	05/09/2018	COMPARTO DINAMICA	15,15	31/08/2018
HELVETIA TESAURO - EL. 04/2014	92,596	05/09/2018	COMPARTO GARANZIA	15,97	31/08/2018

FPA HELVETIA DOMANI - LINEE			UNIFUNDED - FONDI INTERNI		
LINEA GARANTITA	11,901	31/08/2018	HELVETIA WORLD EQUITY	105,600	05/09/2018
LINEA BILANCIATO	13,786	31/08/2018	HELVETIA EUROPE BALANCED	220,200	05/09/2018
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12,677	31/08/2018	HELVETIA WORLD BOND	211,600	05/09/2018
LINEA AZIONARIO	11,732	31/08/2018	HELVETIA GLOBAL BALANCED	180,800	05/09/2018

FPA HELVETIA AEOGA - FONDI INTERNI		
HELVETIA MULTIMANAGER FLESSIBILE	12,760	05/09/2018
HELVETIA MULTIMANAGER EQUITY	15,420	05/09/2018

INDEX LINKED		
HELVETIA EURO CRESITA	96,236	05/09/2018
COMPARTO CRESITA	15,96	31/08/2018
COMPARTO DINAMICA	15,15	31/08/2018
COMPARTO GARANZIA	15,97	31/08/2018
FONDO CONSERVATIVO	9,478	31/08/2018
FONDO STRATEGIA	9,570	31/08/2018
FONDO OPPORTUNITA	10,139	31/08/2018
UNIBOND	9,602	31/08/2018
PHI ITALIA	8,807	31/08/2018
PATRIUM DIVERSIFICAZIONE GLOBALE	9,203	31/08/2018