

# Il condomino che chiede di consultare i documenti non deve giustificarsi

## Diritto di accesso

È il terzo che deve provare il legittimo interesse alla consultazione degli atti

**Giuseppe Marando**

Il livello di complessità raggiunto dalla gestione condominiale produce una notevole mole di documenti, ponendo il problema dei limiti in cui gli stessi possono venire consultati e acquisiti da chi vi abbia necessità. Fino al 2012 il diritto di accesso agli atti del condominio era riconosciuto e disciplinato, come del resto vari altri istituti, solo sulla base di una consolidata giurisprudenza. La riforma di quell'anno ha poi codificato tale diritto in due precise norme del Codice civile.

La prima (articolo 1129, secondo comma, del Codice) consente a «ogni interessato» di prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata dall'amministratore dei quattro registri della gestione (anagrafe condominiale; verbali delle assemblee; nomina e revoca dell'amministratore; contabilità).

La seconda norma (articolo 1130-bis del Codice) si occupa dei «documenti giustificativi di spesa», per i quali invece sono distintamente indicati, quali possibili utenti, i condòmini e i titolari di diritti di godimento. Nulla è detto per tutti gli altri numerosi e residui documenti, che l'amministratore è tenuto a conservare ai sensi dell'articolo 1130, nu-

mero 8 del Codice e per i quali non può che valere, in via analogica, lo stesso principio dell'accesso consentito a «ogni interessato».

Chi sia quest'ultimo si può individuare per analogia con la legge amministrativa 241/1990 che definisce gli interessati come «coloro che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso» (articolo 22). Non c'è dubbio che una tale qualifica appartiene, in primo luogo e in via generale, ai condòmini che sono contitolari del trattamento dei dati e quindi hanno diritto a tutte le informazioni utili sulla gestione del condominio. Nessun ulteriore requisito deve perciò accompagnare la richiesta del condòmino; come del resto avviene nel caso di attivazione di un sito internet (articolo 71-ter, Disposizioni attuative del Codice) al quale gli aventi diritto possono accedere con le credenziali fornite dall'amministratore.

Sono obbligati, invece, a dimostrare l'esistenza di un loro «legittimo interesse» (come prescritto dall'articolo 6 Regolamento Ue 2016/679 sulla privacy) i soggetti estranei alla compagine condominiale. Una costante giurisprudenza esclude la necessità per i condòmini di precisare le ragioni della loro richiesta: Tribunale Termini Imerese, 2 novembre 2023 numero 1179 (sia pure implicitamente e per una notevole varietà di documenti); Tribunale Palermo, 14 giugno 2021 numero 2514 e Tribunale Brescia, 19 luglio 2018 numero 2177 (entrambi per l'anagrafe condominiale).