

Il sito del condominio idoneo alla consultazione dei documenti

Tribunale di Roma

L'attivazione del sito è prevista dall'articolo 71 ter disposizioni attuative

Non è obbligatorio ma è l'assemblea che deve sollecitare l'amministratore

Annarita D'Ambrosio
Elisabetta Zoina

Tutto corre in rete e anche il sito internet condominiale nella società interconnessa di oggi presenta notevoli vantaggi. È quanto conferma la sentenza 7767/2024 del Tribunale di Ro-

ma decidendo una controversia promossa da alcuni condòmini che chiedevano, da una parte, la nullità/annullamento di una delibera assembleare di approvazione di bilanci e, dall'altra, l'ordine di esibizione di documentazione condominiale ulteriore rispetto a quella prodotta.

Il condominio e l'amministratore in proprio si difendevano ricordando che il condomino ha diritto solo di accesso ai documenti ai sensi dell'articolo 1129 comma 2 Codice civile. Dopo la visione può estrarne copia a proprie spese ma non ha diritto di esigere dall'amministratore la ricerca, la copia e la trasmissione dei documenti (Tribunale di Roma 22323/2023). Ribadendo che l'esercizio del diritto di accesso del condomino non deve risolversi in un mero intralcio all'amministrazione, la pronuncia capitolina ricorda anche che incombe sul condomino

l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio di tale facoltà.

Nella fattispecie gli attori non avevano fornito alcuna prova in merito e anzi il condominio e l'amministratore precisavano che gli atti richiesti erano stati messi a loro disposizione con l'invio delle coordinate per il collegamento al sito internet condominiale sul quale era caricata tutta la documentazione. E qui il Tribunale precisa: tale strumento (il sito internet) anche se non obbligatorio ex articolo 71-ter delle disposizioni attuative del Codice civile, rappresenta mezzo di

comunicazione idoneo a consentire in ogni momento ai condòmini la consultazione dei documenti afferenti l'attività del condominio ai sensi dell'articolo 1130 bis.

L'articolo 71-ter disposizioni attuative prevede che l'amministratore attivi un sito internet del condominio su richiesta dell'assemblea, che delibera con un maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Il sito consente di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese di attivazione e gestione sono a carico dei condòmini. Quanto può costare attivare un sito? Sono più i vantaggi che i costi: si va da qualche centinaia di euro alle migliaia. Poi bisogna aggiungere le spese di manutenzione dell'infrastruttura, spesso inferiori ai 100 euro annuali.



È necessario che l'amministratore invii ai condòmini le coordinate per il collegamento