

Nessun compenso all'amministratore per le copie dei documenti

Tribunale di Roma

Per i giudici l'attività rientra nel corrispettivo concordato all'atto della nomina

Il condomino richiedente è tenuto a rimborsare i soli costi di copisteria

Fulvio Pironti

Capita che, anche come deterrente a volte, l'amministratore richieda compensi extra per fornire al condomino copia dei documenti richiesti. Si tratta di un'attività connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti

istituzionali, precisa il Tribunale di Roma nella sentenza 15169 dell'8 ottobre 2024, pertanto il compenso deve ritenersi compreso nel corrispettivo concordato all'atto del conferimento del mandato.

La vicenda nasceva dalla richiesta di due condòmini che avevano convenuto in giudizio l'amministratore, chiedendo la condanna alla consegna o messa a disposizione di alcuni documenti. L'amministratore giustificava la sua inerzia precisando di aver subordinato l'accoglimento della richiesta al pagamento di uno specifico compenso.

Il Tribunale ha chiarito che l'amministratore è personalmente responsabile dell'adempimento dei suoi doveri, tra cui quello di consentire visione ed estrazione di copia dei documenti condominiali.

Gli articoli 1129, 1130 e 1130 bis Co-

dice civile riconoscono al condomino il diritto di accesso ai documenti condominiali stabilendo, per l'ottenimento della copia dei carteggi richiesti, l'obbligo di pagamento dei soli costi di copisteria.

Si ricorda che il costante orientamento giurisprudenziale di legittimità (Cassazione, 15159/2001) legittima ogni condomino a ottenere dall'amministratore l'esibizione dei carteggi contabili anche al di fuori dell'approvazione del rendiconto (senza necessità di specificarne il motivo per cui intende visionare o estrarne copia) e i relativi costi ven-

gano assunti dai condòmini istanti.

La sentenza fa una precisazione importante: la richiesta economica dell'amministratore è stata ritenuta illegittima, ma ciò sarebbe avvenuto anche nel caso in cui fosse stata avallata dall'assemblea, poiché l'unico onere economico legittimamente addossabile al condomino che chieda l'estrazione delle copie è costituito dalla spesa necessaria per riprodurre i carteggi originali.

D'altronde la documentazione condominiale è bene di esclusiva pertinenza dei condòmini mandanti (Tribunale di Roma, 5759/2024) e la giurisprudenza tutela anche l'amministratore qualora la richiesta del condomino fosse eccessiva e di intralcio alla sua attività (Giudice di pace di Torre Annunziata, 16 novembre 2023).



La richiesta di pagamento è illegittima anche se avallata da una decisione assembleare