

## Amministratore di condominio: l'accesso agli atti amministrativi è sempre dovuto?

**Autore:** Graziotto Fulvio

**In:** Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

È legittimo il diniego di accesso agli atti amministrativi all'amministratore del condominio che non dimostra la propria legittimazione ai sensi degli artt. 1130 e 1131 codice civile.

**Decisione:** Sentenza n. 133/2016 Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa - Sez. Aut. di Bolzano

**Classificazione:** Amministrativo, Civile, Condominio

**Parole chiave:** #amministratore, #assembleacondominiale, #condominio, #deliberacondominiale, #legittimazione, #regolamentocondominiale, #poteri, #fulviograziotto, #scudolegale

### Il caso.

L'amministratore di un condominio richiedeva l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni di un vicino impianto di distributori di carburanti.

La richiesta alla Provincia e al Comune era stata inviata via posta elettronica certificata senza firma digitale, e non era stata formulata "in nome" del condominio; mancava, inoltre, la dimostrazione della necessaria deliberazione autorizzativa dell'assemblea condominiale.

A seguito del silenzio della Provincia, l'amministratore proponeva ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale), che lo ha ritenuto inammissibile per difetto di legittimazione attiva dell'amministratore condominiale.

### **La decisione.**

Il T.A.R. dapprima rileva che «Il ricorso in esame è stato presentato dal Condominio R., "in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pt, Rag. S. K.", il quale dichiara di agire in giudizio in nome e per conto del Condominio, senza però fornire alcuna prova in ordine al proprio potere di rappresentanza in giudizio nel caso specifico».

Poi ricorda che «l'art. 1130 c.c. stabilisce quali poteri spettano all'amministratore del condominio», e che «il potere di rappresentanza dell'amministratore condominiale è limitato alle attribuzioni di cui alla citata disposizione, salvo il caso in cui il regolamento condominiale o l'assemblea, con propria deliberazione, gli attribuiscono poteri maggiori, così come previsto dall'art. 1131 c.c., il quale così recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini"».

Il Collegio richiama poi il costante orientamento giurisprudenziale in tema di legittimazione condominiale: «Secondo un costante orientamento giurisprudenziale, “nel condominio, in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all’assemblea, la quale deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere in via autonoma all’amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale, ma meramente esecutivo del condominio” (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2013, n. 4944; nello stesso senso, Sez. VI, 8 ottobre 2013, n. 4944; TAR Campania, Napoli, Sez. VI, 8 maggio 2014, n. 2511 e Cassaz. Sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18331)».

Poi il T.A.R. affronta la questione relativa alla legittimazione attiva dell'amministratore nel processo amministrativo: «Nel caso di specie l'Amministratore non ha dimostrato in giudizio di essere stato autorizzato dall'assemblea condominiale a proporre l'azione di accesso di cui all'art. 116 c.p.a., né l'esercizio di tale azione può farsi rientrare in una delle attribuzioni proprie dell'amministratore, tassativamente elencate nel citato art. 1130 c.c..».

Con la conseguenza che «Il ricorso deve, pertanto considerarsi inammissibile, per difetto di legittimazione processuale dell'Amministratore del Condominio ricorrente».

In ogni caso, il Collegio rafforza la decisione chiarendo che «Ad abundantiam, va aggiunto che è fondata anche l'eccezione subordinata di inammissibilità, sollevata dalla difesa provinciale sul rilievo che, da un lato, la richiesta di accesso agli atti, inviata tramite posta elettronica certificata (PEC) il 22 novembre 2015, proviene dalla casella PEC della ditta P. (di cui non si conoscono i legami con il Condominio) e non da una casella PEC riconducibile al Condominio R. e al suo Amministratore e, dall'altro lato, che la richiesta inviata mediante PEC è priva della firma digitale, cosicché non risulta avvenuto, né provato, alcun ricevimento da parte del destinatario. Osserva a tal riguardo il Collegio che la firma digitale, nella PEC, costituisce l'equivalente informatico della tradizionale firma autografa apposta su carta e serve a garantire l'identità del sottoscrittore, ad assicurare che il documento non sia stato modificato dopo la sua sottoscrizione e ad attribuire piena validità legale al documento».

Ne deriva pertanto che «Nel caso di specie, mancando la firma digitale, non è possibile attestare l'integrità e l'autenticità della sottoscrizione dell'Amministratore del Condominio ricorrente, né la validità della manifestazione di volontà contenuta nella richiesta di accesso, considerato che essa proviene da una casella PEC intestata ad una società (P. Sas) che, in assenza di prova contraria, non ha alcun collegamento».

### **Osservazioni.**

Nel decidere sulla questione, il T.A.R. ha rilevato il difetto di legittimazione processuale dell'amministratore condominiale, e ha ricordato che, mancando la firma digitale sulla richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC dalla una casella di una ditta (e non del condominio), non era possibile attestare l'integrità e l'autenticità della sottoscrizione dell'amministratore del condominio,

### **Disposizioni rilevanti.**

### **Codice Civile**

Vigente al: 28-1-2017

CAPO II - Del condominio negli edifici

### **Art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore**

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o

incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

## **Art. 1131 - Rappresentanza**

**Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.**

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

<https://www.diritto.it/amministratore-di-condominio-l-accesso-agli-atti-amministrativi-e-sempre-dovuto/>