

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

| | |
|-----------------|---|
| (RM) MARZIALE | Presidente |
| (RM) DE CAROLIS | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| (RM) LEPROUX | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| (RM) MACCARONE | Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari |
| (RM) RABITTI | Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti |

Relatore LEPROUX ALESSANDRO

FATTO

Con ricorso pervenuto il giorno 25/09/13, preceduto da reclamo in data 22/08/13 riscontrato negativamente il giorno 6/09/13, i ricorrenti, premesso di aver inutilmente richiesto all'amministratore del condominio del quale sono partecipi di far avere loro gli estratti del conto corrente del condominio stesso e di averli inutilmente richiesti anche all'odierno resistente presso il quale il conto è intrattenuto, hanno chiesto in questa sede la condanna di quest'ultimo al rilascio della relativa documentazione.

Con le proprie controdeduzioni in data 3/12/13, l'intermediario, ribadendo quanto già comunicato agli interessati nel riscontrarne negativamente il reclamo, oppone che ai sensi del nuovo art. 1129 cod civ, i singoli condomini possono accedere alla documentazione bancaria del condominio solo tramite l'amministratore, essendo questi l'unico soggetto legittimato nei rapporti con l'intermediario presso il quale il condominio stesso intrattiene il conto.

Tanto premesso, si rileva quanto segue in

DIRITTO

Ai fini della soluzione della presente controversia può essere utile premettere che prima della recente riforma della disciplina del condominio negli edifici era riconosciuto ai singoli condomini il diritto di ottenere copia della documentazione bancaria relativa al conto corrente del condominio, trattandosi di ente sprovvisto di personalità giuridica (v., in tal senso ABF Coll. Milano 1282/13; ABF Coll. Napoli 1154/12) ed operando l'amministratore condominiale quale rappresentante dei singoli partecipanti al condominio



stesso, con conseguente applicabilità in favore di ciascuno di essi del disposto dell'art. 119, IV° co., T.U.B..

A seguito della riforma di gran parte del Titolo VII, Capo II, del Libro III del codice civile operata dalla L. 11/12/12 n. 220, il quadro normativo in cui si collocava il detto orientamento è mutato, essendo stata notevolmente modificata la disciplina del condominio negli edifici e introdotta una serie di misure volte a definire con maggior rigore gli obblighi degli amministratori condominiali (a tale riguardo v. in part. nuovi artt. 1129, 1130 e 1130 *bis* cod. civ.).

In particolare, per quanto qui maggiormente interessa, il nuovo art. 1129 cod. civ. al suo settimo comma dispone: *“L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”*.

Come rilevato nella narrativa del fatto che precede, il resistente interpreta tale disposizione, in linea con precedente pronuncia di questo Arbitro (v. ABF Coll. Milano 22/01/14 n. 400), nel senso che l'amministratore è l'unico soggetto legittimato ad ottenere copia della detta documentazione, con conseguente esclusione del diritto di accesso alla documentazione stessa in capo ai singoli partecipanti al condominio.

I ricorrenti ritengono invece che la detta disposizione non si applichi nel loro caso, trattandosi di amministrazione condominiale iniziata prima dell'entrata in vigore della norma e che, comunque, non riguardi gli estratti conto, ma il *“rendiconto periodico”* costituente a loro dire *“un documento completamente diverso”*.

Ad avviso di questo Collegio le letture della disposizione offerte dalle parti non sono condivisibili.

Muovendo, anche per comodità espositiva, dagli assunti di parte ricorrente, si può anzitutto rilevare, aderendo sul punto alla pronuncia del Collegio di Milano sopra citata, che la riforma introdotta dalla L. 220/12 trova applicazione, a far data dal 18/06/13, in relazione a tutti gli edifici condominiali ivi considerati, posto che, secondo la giurisprudenza del Supremo Collegio: *“la legge nuova è ... applicabile ai fatti, agli status e alle situazioni esistenti o sopravvenute alla data della sua entrata in vigore, ancorchè conseguenti ad un fatto passato, quando essi, ai fini della disciplina disposta dalla nuova legge, debbano essere presi in considerazione in se stessi, prescindendosi totalmente dal collegamento con il fatto che li ha generati, in modo che resti escluso che, attraverso tale applicazione, sia modificata la disciplina giuridica del fatto generatore”* (Cass. 3/07/13 n. 16620; v. anche Cass. 16/04/08 n. 9972).

Ugualmente infondato è l'assunto di parte ricorrente secondo il quale l'espressione *“rendicontazione periodica”* utilizzata nel VII° co. del nuovo art. 1229 cod. civ. debba intendersi riferita a documentazione diversa dagli estratti conto, vero essendo esattamente il contrario, come la stessa espressione attesta.

Venendo ora alla lettura della norma data dal resistente, si deve osservare che l'interpretazione dell'art 1229, VII° co., cod. civ. come contenente l'attribuzione in via esclusiva all'amministratore della legittimazione ad ottenere copia della documentazione bancaria relativa al conto corrente intrattenuto dal condominio, non può che presupporre, in alternativa, l'attribuzione di personalità giuridica al condominio stesso, con conseguente venir meno della diretta riferibilità ai singoli condomini degli atti posti in essere dall'amministratore, oppure l'abrogazione del diritto di accesso loro riservato dall'art. 119, IV° co., T.U.B..

Entrambe le soluzioni offerte da tale alternativa non sembrano potersi condividere.



E' infatti anzitutto da escludere che il Legislatore della riforma abbia inteso attribuire personalità giuridica al condominio, essendosi limitato a introdurre, quale obbligo dell'amministratore, la mera separatezza patrimoniale e gestionale di cui all'art. 1129, VII° co e XII° co., nn. 3 e 4, cod. civ..

Con riferimento ad analoga fattispecie la giurisprudenza del Supremo Collegio ha avuto modo di insegnare che: *"Nella società di persone l'unificazione della collettività dei soci (che si manifesta con l'attribuzione alla società di un nome, di una sede, di un'amministrazione e di una rappresentanza) e l'autonomia patrimoniale del complesso dei beni destinati alla realizzazione degli scopi sociali costituiscono un congegno giuridico volto a consentire alla pluralità dei soci una unitarietà di forme di azione e non valgono anche a dissolvere tale pluralità nell'unicità esclusiva di un ens tertium"* (Cass. 5/04/06 n. 7886).

Se dunque l' *"autonomia patrimoniale"* che connota la società di persone è inidonea a dar luogo alla configurazione di un *"ens tertium"* distinto dai soci e loro sovraordinato, può fondatamente escludersi che ciò avvenga nel condominio a fronte della mera *"separatezza patrimoniale"* che il Legislatore della riforma ha introdotto con le disposizioni sopra richiamate.

Ne dà riprova l'art. 63, I° e II° co., disp. att. cod. civ., anch'esso modificato dal Legislatore della riforma (v. art. 18 L. 220/12), nel prevedere che l'amministratore debba fornire al terzo creditore i dati identificativi dei condomini morosi che questi dovrà escutere prima di potersi rivolgere agli altri per la realizzazione del proprio credito.

La diretta riferibilità ai singoli condomini degli atti di gestione posti in essere dall'amministratore e dei rapporti che ne conseguono con i terzi trova dunque positiva conferma nella nuova formulazione dell'art. 63 cit., ciò che costituisce ulteriore ragione di convincimento in ordine alla diretta riferibilità ai singoli condomini anche del rapporto contrattuale intrattenuto dall'amministratore con l'intermediario, dal quale rapporto non può affatto escludersi possano derivare loro esposizioni verso l'intermediario stesso ai sensi e nei limiti di cui a tale disposizione.

Del resto, anche ove si dovesse ritenere che il rapporto di conto corrente intercorra in via esclusiva tra la banca e l'amministratore, i singoli condomini avrebbero comunque diritto di prendere visione della documentazione di cui si tratta in quanto soggetti solidalmente responsabili, sia pure nei limiti di legge, in relazione alle obbligazioni eventualmente assunte dal condominio verso l'intermediario, venendo così a trovarsi, *mutatis mutandis*, in una posizione analoga a quella del garante del beneficiario di credito, cui tale diritto è unanimemente riconosciuto ai sensi dell'art. 119, IV° co., T.U.B..

Considerato quanto precede, per negare il diritto del singolo condomino ad ottenere direttamente dall'intermediario copia della documentazione *de qua* si dovrebbe necessariamente sostenere che l'art. 1129, VII° co., cod. civ. dispone l'implicita abrogazione, per i condomini, del loro diritto di accesso ex art. 119, IV° co., T.U.B. alla documentazione stessa, ma tal assunto appare privo di riscontro nella formulazione testuale e nella *ratio* della norma – evidentemente finalizzata a aumentare le garanzie di corretta gestione del condominio da parte dell'amministratore, non certo a comprimere i poteri di controllo dei condomini sul suo operato - oltre che contrario ai principi ispiratori e all'elaborazione giurisprudenziale della citata disposizione del T.U.B..

Ne segue che la locuzione *"per il tramite dell'amministratore"* contenuta nel VII° comma dell'art. 1129 cod. civ. deve interpretarsi, ad avviso di questo Collegio, come prescrittiva di un obbligo di preventiva richiesta all'amministratore condominiale di attivarsi per far ottenere al richiedente la documentazione di cui si tratta, ma non come preclusiva del diritto del singolo condomino di richiederla e ottenerla direttamente dall'intermediario in caso di inadempienza dell'amministratore.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Nella specie, essendo stato inutilmente assolto tale obbligo di preventiva richiesta all'amministratore, il ricorso appare meritevole di accoglimento con conseguente condanna dell'intermediario al rilascio, a spese dei richiedenti e nei limiti di cui all'art. 119, IV° co., T.U.B., di copia della documentazione relativa al conto corrente del condominio dagli stessi richiesta.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione.
Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE