



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Collegio di Milano

composto dai signori:

- | | |
|--|--|
| - Prof. Avv. Antonio Gambaro | Presidente |
| - Prof.ssa Antonella Maria Sciarrone Alibrandi | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini
Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Prof. Vittorio Santoro | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario (Estensore) |
| - Dott.ssa Anna Bartolini | Membro designato dal C.N.C.U. |

nella seduta del 24 marzo 2011 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario;
- la relazione istruttoria della Segreteria Tecnica.

FATTO

La ricorrente, proprietaria di una unità immobiliare, facente parte di un condominio amministrato da una snc, chiede all'amministratore *"gli estratti conto condominiali"*. Poiché questi non ottempera alla richiesta, provvede – tramite avvocato – a chiedere gli estratti conto bancari del condominio alla filiale della convenuta dove è insediato il rapporto.

Tuttavia la banca non consegna detti estratti conto e l'avvocato contesta *"siffatta condotta"*. Con lettera dell'8.1.2010, la banca giustifica il rifiuto alla consegna con la motivazione che il *"legittimo interlocutore è rappresentato esclusivamente dall'attuale Amministratore del Condominio"*.

Con ricorso del 6.8.2010, la ricorrente, per il tramite del proprio legale, riepiloga i fatti sopra riportati e reitera le richieste effettuate in sede di reclamo e chiede all'ABF di *"accertare il diritto della ricorrente ad ottenere copia degli estratto conto corrente bancari del condominio"*.

Nelle controdeduzioni la banca giustifica la mancata consegna alla ricorrente degli estratti conto del condominio, in quanto *"nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dall'assemblea e dal regolamento condominiale (...), l'amministratore ha la rappresentanza del condominio ed è il solo soggetto noto alla Banca, legittimato ad operare sul conto corrente a questo intestato e conseguentemente a richiedere informazioni o documenti ad esso relativi"*; inoltre, osserva come *"cosa ben diversa siano i poteri ed i diritti dei singoli, nei confronti del condominio di cui fanno parte, rispetto al potere di rappresentanza nei confronti dei terzi che spetta soltanto ed invariabilmente all'amministratore. La Banca inoltre non avrebbe, in ogni caso, alcun modo per verificare la qualità di condomini in capo alla ricorrente né di verificarne l'entità; anzi, qualora la Filiale come sopra dettagliata aderisse alla istanza di controparte, incorrerebbe in certe violazioni della vigente normativa posta a tutela della riservatezza"*.



Pertanto, la convenuta conclude chiedendo che l'ABF dichiari *“inaccoglibile la richiesta di accertamento del diritto di ottenere copia degli estratti conto bancari afferenti un rapporto intestato al condominio, altro soggetto rispetto alle parti”*.

DIRITTO

il Collegio è consapevole del fatto, posto in rilievo dalla resistente, che la natura giuridica del condominio è controversa in dottrina e giurisprudenza; tuttavia, ritiene di aderire alla giurisprudenza di Cassazione prevalente che qualifica *“il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini”*, sicché *“l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale”* (cfr., tra tante, Cass. 21 gennaio 2010 n. 1011). Per altro nella giurisprudenza di merito si rinviene anche un precedente specifico nella sentenza del Tribunale di Salerno (30.07. 2007) ove si legge che *“ogni condòmino, in quanto “cliente” (per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante, unanimemente per quanto tralasciamente professata dalla Cassazione), deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto”*. E' prassi dell'ABF in quanto organo del sistema di ADR l'adeguarsi all'insegnamento della giurisprudenza. Pertanto il Collegio dà il massimo rilievo alla citata pronuncia giurisprudenziale che è esattamente in termini.

I dubbi sistematici di dottrina e giurisprudenza impongono, tuttavia, di svolgere qualche ulteriore riflessione. In particolare, occorre chiedersi: A) se sussistano, nel nostro ordinamento, disposizioni a tutela di interessi giuridici del “condominio” e/o degli altri condomini tali da imporre alla banca di non dare seguito alla richiesta della ricorrente; B) se sussistano ragioni di tutela della banca, in quanto terzo rispetto al rapporto che intercorre tra il condòmino e l'amministratore (nella sua qualità di rappresentante del condominio), che le consentano di non dare seguito alla richiesta della ricorrente.

Quanto al punto sub A), la banca nelle controdeduzioni ha osservato che qualora avesse aderito *“alla istanza di controparte, [sarebbe incorsa] in certe violazioni della vigente normativa posta a tutela della riservatezza”*. Orbene è indubbio che la banca è tenuta a non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela, ma è altrettanto vero che quando la legittimazione del terzo appare certa la banca è tenuta a dare l'informazione richiesta non potendo pretendere che il terzo si rivolga al giudice o, come in questo caso, all'ABF perché la svincoli dal “segreto bancario”. Si pensi in tal senso alla legittimazione dell'erede verso la banca con la quale il *de cuius* intratteneva un conto corrente o, ancora, alla legittimazione del curatore verso la banca del fallito. Parimenti il condòmino, che si sia legittimato come tale, ha diritto a richiedere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condominio. Il diritto del condòmino all'informazione, da un lato, appartiene alla sua sfera giuridica in quanto l'amministratore agisce nei confronti dei terzi (della banca) in quanto *“ha la rappresentanza dei partecipanti”* al condominio (così l'art. 1131 c.c.), d'altro lato, non lede alcun interesse del condominio nel suo insieme, né degli altri condomini, poiché l'informazione, così fornita, in nulla diminuisce il pari diritto all'informazione dell'amministratore del condominio, né quello di ciascun altro condòmino.

Diverso sarebbe stato se il condòmino avesse chiesto alla banca di disporre delle somme depositate sul conto del condominio mettendo a rischio i diritti patrimoniali del condominio e/o degli altri condomini; infatti, proprio in un'ipotesi assimilabile, la Suprema Corte ha negato al condòmino l'azione contro una Compagnia di assicurazione per il risarcimento



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

del danno a valere sulla polizza stipulata dal condominio (cfr. Cass. 20 febbraio 2009, n. 4245).

Quanto al punto sub B), la resistente ha obiettato che *“l'amministratore ha la rappresentanza del condominio ed è il solo soggetto noto alla Banca, legittimato ad operare sul conto corrente a questo intestato e conseguentemente a richiedere informazioni o documenti ad esso relativi”*; in altri termini, la banca ha inteso fare valere la propria posizione di terzo estraneo al rapporto tra amministratore e condomini. Osserva il Collegio che anche dalla narrazione della banca resistente si ricava che l'amministratore abbia stipulato il conto corrente con la banca proprio nella sua qualità di rappresentante del condominio e *“nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dall'assemblea e dal regolamento condominiale”*. Vero è, dunque, quanto osservato dalla ricorrente che il *“condomino, nell'evidenziata qualità di mandante [rectius rappresentato], è titolare sostanziale (pro quota) di ogni posizione giuridica afferente”* al condominio. Né, per altro, la banca subisce una lesione della propria sfera giuridica se non per il modesto onere di inviare copia dell'estratto conto, incombenza a fronte della quale potrà certamente ottenere la specifica commissione di prassi.

Per le ragioni illustrate il Collegio ribadisce il diritto del condomino a ottenere copia dell'estratto conto del condominio.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso e dispone che l'intermediario fornisca alla ricorrente copia degli estratti conto richiesti.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e alla ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ANTONIO GAMBARO