

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MASSERA	Presidente
(RM) SIRENA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) LEPROUX	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) NERVI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) MARINARO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore MARINARO MARCO

Nella seduta del 19 dicembre 2014 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione
- la relazione della Segreteria tecnica

FATTO

I ricorrenti chiedono che l'intermediario produca copia degli estratti conto relativi al conto corrente postale intestato al condominio di cui fanno parte e che sia loro riconosciuto il diritto di ricevere la documentazione della specie anche in futuro.

Tali estratti conto – già oggetto di inutile richiesta all'amministratore di condominio – sono necessari per effettuare urgenti verifiche contabili relative in particolare:

- ad alcuni adempimenti fiscali: al fine di ottenere la detrazione dei costi relativi a lavori di ristrutturazione svolti nel condominio è necessario difatti produrre la fattura dell'avvenuto pagamento degli stessi con apposito bonifico;
- al pagamento del trattamento di fine rapporto alla portinaia: gli estratti conto richiesti potrebbero mettere in evidenza se sono stati o meno accantonati annualmente gli importi destinati a tale spesa e se la portinaia abbia effettivamente ricevuto il TFR o possa invece avanzare motivi di doglianza nei confronti del condominio;
- più in generale alla ricostruzione delle irregolarità nella gestione imputabili all'amministratore, finalizzata ad un'eventuale azione giudiziaria nei confronti di questi.

In merito alla legittimazione dei ricorrenti ad avanzare la richiesta di esibizione, viene rilevato che l'art. 1129 c.c. al VII comma, rinovellato dalla legge n. 220/2012, dispone testualmente che "ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica", ma non esclude che il condomino possa ottenere quanto sopra direttamente dall'intermediario piuttosto che esclusivamente per il tramite dell'amministratore. Ciò in quanto la legge 220/12 è finalizzata a introdurre maggiore trasparenza nella gestione condominiale e non intende limitare i diritti dei condomini ma semmai ampliarli.

L'accesso agli estratti conto del condominio senza l'intermediazione dell'amministratore viene inoltre ritenuta dai ricorrenti imprescindibile al fine di assicurare ai condomini una tutela proprio nei confronti dell'amministratore stesso, consentendo la possibilità di procurarsi preventivamente la documentazione necessaria per agire giudizialmente contro quest'ultimo.

I ricorrenti chiedono dunque la condanna della resistente all'esibizione degli estratti conto relativi al conto intestato al condominio ed il riconoscimento del diritto di ottenere tale documentazione anche nel futuro.

L'intermediario resiste al ricorso ed espone quanto segue.

In data 05/04/2014 i ricorrenti si recavano presso l'intermediario per richiedere gli estratti conto relativi alle movimentazioni eseguite, nei cinque anni precedenti, sul conto corrente intestato al condominio in cui risiedono.

Con tale richiesta intendevano verificare la correttezza dell'operato dell'amministratore pro-tempore designato, assumendo che lo stesso avesse agito in maniera tutt'altro che trasparente nei confronti dei condomini; ritengono pertanto di poter ricevere la documentazione relativa al conto corrente, direttamente dall'intermediario resistente, senza passare per il tramite dell'amministratore.

La resistente sostiene che i singoli condomini siano privi di tale legittimazione, posto che la legge n. 220/2012 c.d. "Riforma del condominio", ha sostituito l'art. 1129 del codice civile prevedendo espressamente che: "ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

Le pronunce richiamate da parte ricorrente (decisioni n. 814/11 e n. 1282/13 del Collegio ABF di Milano) si riferiscono a casi disciplinati dalla normativa in vigore fino al 17.06.2013 e, quindi, prima della legge n. 220/2012.

La resistente chiede pertanto il rigetto del ricorso dichiarandosi disponibile a fornire la documentazione richiesta qualora la medesima istanza pervenisse per il tramite dell'amministratore del condominio.

DIRITTO

La controversia consegue alla contestata sussistenza del diritto del singolo condomino di ottenere, direttamente dall'intermediario, l'esibizione dei documenti relativi al rapporto di conto corrente intestato al condominio.

Dal punto di vista normativo la soluzione della questione interpretativa impone di considerare gli effetti della riforma intervenuta con la L. 220/2012, la quale, nel riformulare l'art. 1129 c.c., ha colmato il vuoto normativo fino ad allora pacificamente interpretato in

senso favorevole al riconoscimento del diritto del condomino (Coll. Milano, dec. n. 814/2011).

In base al vigente art. 1129, comma 7, c.c. «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».

L'esplicita previsione del diritto del condomino di prendere visione della rendicontazione periodica per il tramite dell'amministratore, ha aperto dunque la problematica ermeneutica circa la possibilità di continuare a riconoscere la possibilità di esercitare tale diritto anche in assenza dell'intermediazione dell'amministratore.

La questione va affrontata tenendo presente che sul punto vi è un esplicito riconoscimento normativo del generale diritto del "cliente" all'esibizione dei documenti concernenti i rapporti bancari che lo riguardano (art. 119, comma 4, TUB); disposizione ritenuta applicabile anche a rapporti solo indiretti tra banca e cliente (come nel caso del garante rispetto al rapporto garantito).

Il Collegio ritiene di condividere le ragioni giuridiche poste a fondamento della dec. n. 4208/2014 alla quale rinvia quale precedente conforme.

Ne segue che la locuzione "per il tramite dell'amministratore" contenuta nel comma 7 dell'art. 1129 c.c. 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. 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, comma 4, T.U.B., di copia della documentazione relativa al conto corrente del condominio dagli stessi richiesta (Coll. Roma, dec. n. 4208/2014).

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso e ordina all'intermediario di fornire ai ricorrenti la documentazione richiesta.

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
MAURIZIO MASSERA