

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) LAPERTOSA	Presidente
(MI) SANGIOVANNI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) TENELLA SILLANI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTARELLI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(MI) DE VITIS	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) TENELLA SILLANI

Nella seduta del 25/10/2016 dopo aver esaminato:

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

FATTO

Con ricorso del 05.10.2015, la parte ricorrente contesta all'intermediario convenuto "l'apertura di un unico conto corrente" per due distinti condomini (A e B) effettuata presso lo stesso dal precedente amministratore condominiale. Precisato che il condominio A è composto da due soli condomini, mentre il condominio B è formato da sette condomini, espone quanto segue. Nella riunione assembleare del 6 luglio 2006 veniva nominato l'amministratore e deliberata l'apertura separata di un conto corrente per ciascun condominio; l'amministratore non dava tuttavia seguito a tale decisione "decidendo di aprire un unico conto corrente utilizzando la denominazione condominio [...] A e B seguito dal codice fiscale [...] del] condominio A". Di seguito all'entrata in vigore della riforma del condominio, "venendo a mancare l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore in quanto entrambi i fabbricati non superano gli 8 condomini", l'amministratore non veniva rinnovato. In data 4.11.2014, si provvedeva peraltro alla nomina di un nuovo amministratore per i soli beni comuni ai due condomini (c.d. super-condominio), il quale però, successivamente, rinunciava all'incarico. Ciò premesso, sottolinea come l'intermediario abbia violato le norme in tema di trasparenza "relativamente alla tenuta del rapporto di c/c condominiale", mancando di applicare "la legge in materia di conto corrente



condominiale". Infatti la legge n. 220 del 2012 di riforma del condominio, in linea con la giurisprudenza precedente, obbliga l'amministratore a far confluire i versamenti delle quote condominiali in apposito e separato conto corrente *"intestato a ciascun condominio amministrato"*. Dall'Anagrafe Tributaria si sarebbe potuto evincere l'esistenza di due distinti condomini mentre *"non risulta invece censito (...) alcun soggetto giuridico denominato [...] A e B"*. Posto che l'unico presupposto necessario per l'apertura del c/c condominiale è *"la rappresentanza legale dell'amministratore"* e poiché il codice fiscale indicato nel rapporto bancario in oggetto appartiene al solo condominio A *"è lecito pensare che il c/c bancario appartenga a quest'ultimo"* con conseguente difetto di legittimazione ad operare da parte di soggetti terzi. Chiede pertanto l'accertamento, oltre che del comportamento non diligente dell'intermediario, avendo risposto al reclamo ben oltre i 60 giorni richiesti, *"[...] del diritto di trasparenza relativamente alla tenuta del rapporto di c/c condominiale [...] e l'accertamento del diritto di beneficiare dell'applicazione della legge in materia di conto corrente condominiale"*.

L'intermediario, con le controdeduzioni, eccepisce in via preliminare che la parte ricorrente *"non chiede nulla"*, ma si limita a lamentare il mancato riscontro al reclamo nei termini di 60 giorni: rileva peraltro che la lettera della ricorrente non è qualificabile come reclamo posto che si chiede solo se l'Istituto intende intervenire in merito alla questione segnalata, consistente nella asserita irregolare apertura, avvenuta nel 2007, di un conto corrente intestato *"al Condominio [...] A e B"*. Precisa che, ad esito della segnalazione della ricorrente, acquisite le delibere condominiali che non erano state da questa allegate, ha risposto alle sue richieste con comunicazione del 7 agosto 2015. Rileva, comunque, che la questione oggetto di controversia attiene a *"una lite fra condomini a cui [essa...] è ed intende rimanere estranea"*. In ogni caso, sottolinea che attualmente è in essere il conto corrente cui fa riferimento la parte ricorrente, aperto in data 20.02.2007 dall'allora amministratore, il quale aveva prodotto regolare delibera condominiale; il conto risulta regolarmente movimentato con versamenti di rate condominiali, pagamenti di utenze e bonifici, corretta gestione comprovata dal verbale di assemblea del 03.11.2014 (i Condomini infatti hanno votato all'unanimità la nomina di un nuovo amministratore e il relativo verbale, sottoscritto anche dalla ricorrente in qualità di segretario verbalizzante, è intestato al medesimo soggetto intestatario del conto corrente). Rilevato di aver agito sulla base di delibere condominiali, a quanto consta, regolarmente assunte, considerato che la ricorrente non lamenta né prova alcun danno, chiede al Collegio il rigetto del ricorso.

In sede di repliche, parte ricorrente, ribadita la natura di reclamo della sua comunicazione, finalizzata a far *"cessare l'utilizzo improprio del conto corrente"*, riconfermata l'esistenza di due condomini (il condominio A con due soli proprietari ed il condominio B con 7 proprietari, *"entrambi senza obbligo di amministratore che tuttavia costituiscono un super-condominio per il quale sussiste vincolo di amministrazione"*); richiamata la circostanza che, in data 6 luglio 2006, era stato nominato un amministratore dei due condomini, il quale provvedeva alla gestione degli stessi *"[...] come fossero uno unico"*, utilizzando *"con abile artificio la denominazione Condominio [...] A/B seguito dal codice fiscale [...] che appartiene al solo condominio A, [inducendo] in errore [la Banca] e ha amministrato i due condomini [...] come fossero uno unico addebitando le spese generali al condominio A [...] che possiede la maggioranza dei millesimi [...] e solo numericamente è inferiore al condominio B [...] procurando a quest'ultimi un ingiusto profitto e garantendosi la maggioranza per amministrare"*; ricordato che, pur essendosi venuta a determinare una netta separazione tra le proprietà dei due condomini con la conseguenza che il Condominio A aveva deciso di non nominare alcun amministratore, il conto corrente sopra indicato risultava movimentato anche successivamente *"attraverso l'utilizzo improprio delle credenziali di accesso"*, conclude che l'intermediario *"ha dato eccessiva attendibilità ai*

verbali dell'assemblea [e non ha impedito] a un terzo estraneo [di accedere] al conto corrente condominiale con piena facoltà di decidere arbitrariamente delle movimentazioni bancarie senza fornire alcuna prova del suo operato". Richiamando altresì le evidenze tratte dall'Anagrafe Tributaria, ribadisce che il c/c risulta intestato a soggetto inesistente posto che *"non c'è corrispondenza tra il codice fiscale e la denominazione"* con la conseguenza che *"senza una corretta e precisa identificazione dei soggetti giuridici attraverso il codice fiscale non è possibile neppure identificare chi ne ha la rappresentanza e chi è legittimato ad agire"*. In definitiva, sottolinea come nella vicenda dettagliata vi sia stato un atteggiamento eccessivamente superficiale dell'intermediario che avrebbe ridotto la questione a una mera controversia condominiale. Richiamate le domande formulate già in sede di ricorso, precisato di aver anticipato indebitamente spese condominiali *"per più di € 1.229,41"*, chiede che l'intermediario convenuto cessi dall'*"[...] utilizzo improprio del conto corrente"*.

DIRITTO

La questione sollevata dalla parte ricorrente attiene, principalmente, all'assunta negligenza dell'intermediario il quale, non ottemperando agli obblighi di controllo cui sarebbe tenuto in ordine alla gestione di un c/c condominiale, non ne avrebbe verificato la corretta intestazione e, quindi, il suo utilizzo da parte di soggetto non legittimato. Il problema si incentra, quindi, sull'esistenza o meno di un obbligo dell'intermediario di vigilare sulle modalità con cui un conto corrente viene intestato e gestito.

Questo Collegio ha più volte affermato che se, in linea generale, il rapporto tra banca e cliente deve essere caratterizzato dal rispetto dei principi di correttezza e buona fede, ciò non può implicare che l'intermediario sia obbligato a vigilare sui comportamenti posti in essere dall'amministratore del condominio nella gestione del conto, a meno che non vi siano anomalie assolutamente evidenti (Collegio di Milano, decisione n. 8772/2015; decisione n. 2282/2013). Anche la Corte di Cassazione (sentenza n. 7956 del 2010) ha precisato, sia pure con riguardo a diverso rapporto, che non si può pretendere che l'istituto di credito, con il quale una società intrattenga rapporti di conto corrente, si trasformi in controllore esterno della regolarità delle operazioni compiute dall'amministratore di detta società. Nel caso di specie, anche per la carenza di supporto probatorio (non sono versati in atti i regolamenti condominiali, né è chiaro se il c/c oggetto di controversia sia stato utilizzato solo per le spese inerenti al super-condominio o in modo promiscuo), la condotta di parte resistente non può essere passibile di alcuna censura: relativamente alle modalità di apertura del conto, essa non poteva infatti essere in grado di valutarne l'eventuale non conformità alla situazione reale, pure considerandosi il riferimento al codice fiscale di uno solo dei condomini; conseguentemente, non può neppure censurarsi la gestione di tale c/c, in carenza di evidenti anomalie delle operazioni poste in essere dagli amministratori che si sono succeduti nel tempo.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
FLAVIO LAPERTOSA