

COLLEGIO DI BOLOGNA

composto dai signori:

(BO) TENELLA SILLANI	Presidente
(BO) PAGNI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) LEMME	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) MIRABELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(BO) TRAVERSI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore STEFANO TRAVERSI

Seduta del 13/01/2026

FATTO

Con ricorso interposto in data 05/09/2025 la ricorrente deduce di essere proprietaria di un'unità immobiliare facente parte di un condominio amministrato da una società di gestione. Nel sospetto di irregolarità nella gestione condominiale, la ricorrente allega di aver richiesto la documentazione bancaria relativa al conto corrente intestato al condominio, con particolare riferimento agli estratti conto.

La ricorrente ha rivolto plurime richieste di accesso alla documentazione all'amministratore condominiale mediante comunicazioni scritte (e-mail del 22/08/2024 e PEC del 17/12/2024), rimaste sistematicamente prive di riscontro, senza che l'amministratore fornisse alcuna motivazione o indicazione alternativa per l'accesso alla documentazione richiesta.

In assenza di riscontro da parte dell'amministratore, che procedeva invece alla notifica di decreto ingiuntivo per le somme sospese dalla ricorrente in attesa della documentazione richiesta, la stessa riteneva negato il proprio diritto di accesso alla documentazione condominiale.

Pertanto, con reclamo trasmesso a mezzo PEC in data 02/07/2025, si rivolgeva direttamente all'intermediario resistente chiedendo il rilascio degli estratti conto del conto corrente condominiale dal 1° gennaio 2018 sino alla data del riscontro.

La ricorrente chiede pertanto la consegna della suddetta documentazione, nonché il rimborso del contributo versato per la proposizione del ricorso e il riconoscimento di un indennizzo simbolico per il ritardo nella ricezione delle informazioni.

L'intermediario, costituitosi nel procedimento, chiede il rigetto del ricorso, eccependo l'assenza di prova di una preventiva richiesta all'amministratore e di un espresso diniego, nonché una pretesa difformità tra l'oggetto del reclamo e quello del ricorso; contesta altresì le domande risarcitorie e di rimborso del contributo.

In sede di controrepliche, l'intermediario ha prodotto parte della documentazione richiesta, limitatamente agli estratti conto relativi agli anni 2021–2025, chiedendo la dichiarazione di cessazione della materia del contendere, senza dar corso alla consegna della documentazione afferente al periodo anteriore.

DIRITTO

In via preliminare, l'eccezione dell'intermediario circa la pretesa difformità tra reclamo e ricorso non è fondata. Dal reclamo del 2 luglio 2025 emerge infatti che la richiesta di documentazione bancaria riguarda l'intero periodo a partire dal 1° gennaio 2018, in termini coincidenti con quelli del ricorso.

Nel merito, secondo il consolidato orientamento dell'Arbitro Bancario Finanziario, il diritto del singolo condomino di ottenere copia della documentazione bancaria relativa al conto corrente condominiale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 119, comma 4, TUB e dell'art. 1129, comma 7, c.c., è esercitabile anche mediante richiesta diretta all'intermediario, purché risulti una preventiva richiesta all'amministratore rimasta priva di esito.

Nel caso di specie, la ricorrente ha documentato di aver inoltrato plurime richieste scritte all'amministratore, rimaste prive di riscontro. Tale inerzia integra il presupposto della richiesta rimasta priva di esito, senza necessità di un espresso diniego, come chiarito dalla giurisprudenza ABF (ex multis, Collegio di Bologna, decisione n. 2646/2025; Collegio di Torino, decisione n. 1793/2025).

Quanto alla condotta dell'intermediario, la produzione documentale effettuata solo in sede di controrepliche e in maniera parziale, limitata agli anni 2021–2025, non soddisfa integralmente la richiesta avanzata dalla ricorrente e non consente di dichiarare la cessazione della materia del contendere.

Alla luce delle condotte complessivamente tenute dalle parti, il Collegio ritiene di accogliere il ricorso limitatamente alla domanda di esibizione documentale e di rivolgere all'intermediario un espresso invito a completare l'adempimento mediante il rilascio degli estratti conto relativi agli anni 2018, 2019 e 2020, in conformità ai principi di correttezza e buona fede.

Non sono invece accoglibili le domande di indennizzo simbolico e di risarcimento dei danni, in mancanza di allegazioni e di prova di un concreto pregiudizio subito dalla ricorrente.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio accoglie parzialmente 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 alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE