

## COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) GAMBARO	Presidente
(MI) ORLANDI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) CONTINO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTORO	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(MI) TINA	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) CONTINO

Nella seduta del 21/11/2013 dopo aver esaminato:

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

### FATTO

Con comunicazione del 14 febbraio 2013, il ricorrente, nella sua qualità di condomino, presentava formale reclamo all'intermediaria presso la quale risultava acceso un conto corrente intestato al condominio per richiedere il relativo estratto conto, che lamentava essergli stato negato allorquando ne aveva fatto domanda all'atto del pagamento delle spese condominiali. A sostegno della propria pretesa richiamava la decisione n. 814 resa da questo Collegio nel 2011.

La banca respingeva, tuttavia, tale richiesta alla luce della recente riforma in materia di condominio, e segnatamente dell'art. 9 della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, che a parere dell'intermediaria attribuiva sì espressamente ai singoli condomini il diritto di prendere visione e di estrarre copia a proprie spese della rendicontazione periodica del conto corrente del condominio, ma solo per il tramite dell'amministratore.

Insoddisfatto della risposta ricevuta, il condomino adiva l'Arbitro Bancario Finanziario, chiedendo disporsi che l'intermediaria fosse tenuta a fargli consegna di copia dell'estratto conto relativo alla posizione intrattenuta dal condominio.

Contestava il diniego che la banca gli aveva opposto sulla base dell'intervenuta emanazione della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, che sarebbe entrata in vigore a giugno 2013.

La resistente faceva pervenire le proprie controdeduzioni, con le quali concludeva chiedendo il rigetto della domanda formulata dal ricorrente, confermando la risposta fornita riscontrando il reclamo.

Richiamando alcuni precedenti giurisprudenziali, sosteneva che, in considerazione dell'obbligo gravante sull'amministratore di condominio di rendere il conto della gestione, i diritti di informazione dei condomini dovessero essere fatti valere unicamente nei confronti di tale soggetto, peraltro non soltanto in occasione dell'assemblea di approvazione del bilancio annuale, ma in qualsiasi altro momento.

Pur prendendo in debita considerazione i precedenti dell'Arbitro Bancario Finanziario, la banca faceva inoltre presente di ritenere di non potersi aderire in considerazione dell'imminente entrata in vigore della riforma legislativa del condominio e in particolare delle previsioni dell'art. 9 della legge 220 del 2012, già richiamate nella risposta al reclamo.

## DIRITTO

Sulla base della domanda formulata con il ricorso, il Collegio è chiamato a pronunciarsi in merito alla sussistenza, ritenuta dal ricorrente, del diritto del singolo condomino ad ottenere in proprio, in tale sua qualità, dalla banca presso la quale la posizione intestata al condominio sia accesa, copia del relativo estratto conto.

Con la decisione n. 814 del 2011 questo Collegio aveva in passato ritenuto che il singolo condomino avesse titolo a ricevere copia dell'estratto relativo al conto corrente di cui il condominio era intestatario. Ciò sul presupposto che il condominio costituisca un ente di gestione sfornito di personalità giuridica e che il relativo amministratore agisca quale rappresentante dei partecipanti alla comunione.

Tale orientamento è stato in seguito confermato da successive decisioni dell'Arbitro Bancario Finanziario (cfr., tra le più recenti, le nn. 1282 e 3478 del 2013).

Non può tuttavia non tenersi ora conto della riforma della disciplina del condominio - intervenuta anteriormente alla data in cui il ricorrente aveva presentato alla banca la domanda di cui si controverte (ossia il 7 febbraio 2013) - che, ad opera della legge n. 220 del 2012, ha condotto all'integrale riformulazione dell'art. 1129 cod.civ., il cui settimo comma nella novellata formulazione così 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"*.

Detta norma ha pertanto espressamente riconosciuto il diritto di ogni singolo condomino a prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica della banca, precisando tuttavia al contempo che detto diritto non può essere esercitato direttamente, bensì solo attraverso l'amministratore.

La nuova disposizione è quindi intervenuta a colmare un vuoto normativo, disciplinando una fattispecie, di cui fino ad allora si era occupata solo la giurisprudenza, peraltro marginalmente.

A maggior ragione in considerazione di tale circostanza e dell'intervenuta entrata in vigore il 18 giugno 2013 della riforma, il Collegio non prescinde dalla nuova normativa.



Ciò anche in considerazione del fatto che *“Il principio di irretroattività della legge, sancito dall'art. 11 disp. prel. c.c., implica l'applicabilità della norma sopravvenuta agli effetti non ancora esauriti di un rapporto giuridico sorto anteriormente, quando la nuova legge sia diretta a disciplinare tali effetti, con autonoma considerazione dei medesimi, indipendentemente dalla loro correlazione con l'atto o il fatto giuridico che li abbia generati”* (Cass. 16 aprile 2008, n. 9972). Conseguentemente *“la legge nuova è (...) applicabile ai fatti, agli «status» e alle situazioni esistenti o sopravvenute alla data della sua entrata in vigore, ancorché 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 luglio 2013, n. 16620).

Alla luce di quanto sopra il Collegio ritiene, pertanto, di non poter accogliere la domanda formulata dal ricorrente.

### **PER QUESTI MOTIVI**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**

**IL PRESIDENTE**

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO