

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

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

Relatore LUCCHINI GUASTALLA EMANUELE

Nella seduta del 08/04/2014 dopo aver esaminato:

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

FATTO

Il ricorrente, unitamente ad altro comproprietario, il 24 giugno 2013 inoltrava formale reclamo all'intermediario presso il quale era acceso un conto corrente intestato al condominio nel quale erano site le loro rispettive proprietà immobiliari, per richiedere copia di documentazione relativa ad operazioni effettuate su tale conto, oltre a giustificazioni circa la verifica da parte dell'istituto dei poteri dei soggetti che le avrebbero poste in essere.

Rimasta la richiesta priva di riscontro, il condomino, sempre unitamente all'altro comproprietario, adiva l'Arbitro Bancario Finanziario lamentando che su detto conto avessero potuto operare persone, almeno per un certo tempo, prive di procura scritta da parte dell'amministratore.

Non avendo ricevuto la documentazione e le indicazioni richieste con il reclamo, il ricorrente concludeva precisando di essersi rivolto all'Arbitro *"per avere risposte dovute"*.

Si costituiva l'intermediario, eccependo in primo luogo l'inammissibilità del ricorso per rivestire il ricorrente la qualifica di promotore finanziario, sottolineando al contempo

l'incertezza circa la qualità in cui questi agiva, se cioè in proprio o come rappresentante del condominio.

Rilevava inoltre avere la questione aveva già costituito oggetto di procedimento giudiziale su iniziativa del medesimo ricorrente e sulla base delle stesse circostanze. Riferiva che il Tribunale adito aveva respinto la proposta istanza di sostituzione dell'amministratore condominiale, riconoscendo a questo la facoltà di delegare il compimento di atti a terzi e non risultando sussistere alcuna irregolarità contabile. Anche sotto tale profilo parte resistente chiedeva pertanto di dichiarare il ricorso inammissibile.

DIRITTO

Devesi affrontare preliminarmente la questione sollevata dall'intermediario circa la qualifica del ricorrente. Per quanto dal documento di identità accluso al ricorso venga riportata l'attività di promotore finanziario, non risulta che lo stesso agisca in tale veste, bensì come semplice condomino, analogamente all'altro soggetto che si è associato al reclamo. Peraltro dalla documentazione agli atti emerge altresì come il ricorrente sia proprietario di un'unità immobiliare unitamente ad altra persona, verosimilmente il coniuge. Devesi del pari ritenere che i due condomini in questione abbiano avviato il presente procedimento a titolo personale e non in rappresentanza dell'intero condominio, costituendo i riferimenti alla generalità dei condomini o alla relativa assemblea mere affermazioni relative a circostanze di fatto.

Neppure può ritenersi che l'oggetto del presente procedimento sia già stato sottoposto all'Autorità Giudiziaria, atteso che la controversia in esame attiene semplicemente alla richiesta di documenti e informazioni alla banca e differisce quindi dall'azione promossa contro l'amministratore del condominio sia per quanto attiene al *petitum*, ma soprattutto per quanto attiene al soggetto nei cui confronti è diretta.

Si può quindi esaminare la domanda nel merito.

Nell'esercizio del potere-dovere di interpretare la domanda, tenendo peraltro presente che si tratta di procedimento di ADR; deve ritenersi che, ricorrendo all'Arbitro Bancario Finanziario, il comproprietario chieda disporsi che l'intermediario presso il quale il condominio risulta intrattenere il conto corrente, gli fornisca la copia di alcuni assegni e di altra documentazione relativa a determinate operazioni effettuate su tale posizione, oltre che delle procure depositate presso la banca in favore del soggetto, diverso dall'amministratore in carica, che aveva posto in essere dette movimentazioni.

La domanda non può trovare accoglimento.

Per quanto attiene, infatti, ai diritti di informazione del singolo condomino, la legge n. 220 del 2012 ha condotto all'integrale riformulazione dell'art. 1129 cod.civ., il cui settimo comma nella novellata versione 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.

La norma in questione è entrata in vigore il 18 giugno 2013, anteriormente quindi all'invio del reclamo che ha preceduto il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario. In ogni caso non può non tenersene conto anche con riferimento alla fase precedente, atteso 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). L'acquisizione di documentazione bancaria non può quindi avvenire che tramite l'amministratore del condominio, mentre deve escludersi la titolarità in capo al singolo condomino dei diritti di cui all'art. 119, 4° comma, del D.lgs. n. 385 del 1993.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ANTONIO GAMBARO