

Il singolo può chiedere alla banca l'estratto conto del condominio

Arbitro bancario

Sì anche agli ex condòmini, per il periodo in cui avevano una proprietà nello stabile

Il diritto discende dal fatto che l'ente di gestione è privo di personalità giuridica

Annarita D'Ambrosio
Francesco Utzeri

Con la pronuncia 74/2024, l'Arbitro bancario finanziario (Abf) è tornato sul diritto di accesso al conto corrente condominiale da parte del singolo condomino. Il Collegio di Palermo ha

ribadito il diritto a richiedere la documentazione alla banca depositaria del conto corrente condominiale, subordinandone l'esercizio alla preventiva richiesta inoltrata all'amministratore che non vi abbia adempiuto.

Il caso sottoposto all'Abf è molto frequente: la richiesta di estratti conto rivolta all'amministratore proveniva da un ex condomino che aveva venduto l'appartamento. Quella documentazione gli occorreva per dimostrare di avere pagato le sue quote condominiali, ma secondo l'amministratore in carica essa non poteva essere visionata perché chi la richiedeva era al momento privo della titolarità per farlo. Ragionamento respinto dall'Abf, che chiarisce: la documentazione richiesta è legittima perché relativa al periodo nel quale il richiedente era condomino.

La giurisprudenza attribuisce al

condominio la natura di ente di gestione, privo di personalità giuridica. Nella valutazione dell'Abf, ciò consente di estendere a ciascuno dei condòmini la nozione di cliente ex articolo 119, comma 4 del Testo unico bancario (Tub), secondo il quale «il cliente, colui che gli succede a qualunque titolo e colui che subentra nell'amministrazione dei suoi beni hanno diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre 90 giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni. Al



È possibile rivolgersi alla banca quando l'amministratore non consegna i documenti richiestigli

cliente possono essere addebitati solo i costi di produzione di tale documentazione».

L'esistenza di un organo amministrativo unitario quale l'amministratore in condominio, perciò, non priva i singoli condòmini della facoltà di agire in difesa di diritti esclusivi o personali o comuni inerenti l'edificio condominiale.

Non è di ostacolo neppure l'articolo 1129 del Codice civile, che obbliga all'apertura di un conto corrente intestato al condominio chiarendo che «ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia». Ritenere che quel «tramite l'amministratore» escluda la richiesta del singolo è errato e contrasta con la ratio dell'articolo, che al condominio non riconosce personalità giuridica.