



# IL CONDOMINIO E LA BANCA

# CONDOMINIO E BANCA

*rapporto giuridico naturale da sempre*

(amministrazione: spese <pagare> / contributi <incassare>)

divenuto *obbligo di legge* dalla riforma

art. 1129 c.c. *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*  
(modificato dalla l. 220/12)

*c. 7: 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 ...*

*c. 12: Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: ... 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma ...*

*riforma: c/c specifico intestato al condominio*

già da prima della l. 220/12 la giurisprudenza ne affermava la obbligatorietà e ne spiegava la ragione

*Pur in assenza di specifiche disposizioni di legge che ne facciano obbligo, l'amministratore di condominio è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio, **per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati.***

(Cassazione civile, sez. I , 10/05/2012, n. 7162)

# l'Assemblea può esonerare l'Amministratore dall'aprire il c/c condominiale ? NO

> nemmeno un regolamento contrattuale potrebbe, quindi nemmeno una delibera all'unanimità

*v. art. 1138, c. 4, c.c.: Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137*

## ci sono casi in cui il c/c condominiale non è obbligatorio ? SI'

> non ci interessa molto, ma se non c'è l'amministratore non c'è l'obbligo

*v. art. 1129, c. 1, c.c.: quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario*

## un Condominio può avere più c/c ?

leggendo l'art. 1129 c. 7 c.c. sembra di no (e, al di là della interpretazione letterale, potrebbe avere più di un senso: ratio norma è tutela dei partecipanti, e anche dei terzi) tuttavia ....

(- ipotesi patologica, v. prassi cambio amministratore > cambio c/c, il precedente non provvede, e il successore nemmeno)

- ipotesi fisiologica, v. riforma fondo speciale x manutenzione straordinaria e innovazioni (art. 1130 n. 4 c.c.)

MA COSA È IL C/C ?

NEL CODICE CIVILE TROVIAMO:

CONTRATTO DI CONTO CORRENTE

art. 1823 c.c. e ss. = comune contratto

*Il conto corrente è il contratto col quale le parti si obbligano ad annotare in un conto i crediti derivanti da reciproche rimesse, considerandoli inesigibili e indisponibili fino alla chiusura del conto*

OPERAZIONI BANCARIE IN CONTO CORRENTE

art. 1852 c.c. e ss. = varie regole

sulla modalità di erogazione dei servizi bancari (di deposito, per i pagamenti) divenuta sempre più diffusa

(progressivo affermarsi sul danaro contante del danaro cartolare, e delle transazioni elettroniche: assegni, bonifici, carte di credito, addebiti preautorizzati, etc etc)

UNA DISTINZIONE E' FONDAMENTALE:

## **APERTURA DI C/C ≠ CONCESSIONE DI CREDITO**

### CONCESSIONE DI CREDITO

- C/C AFFIDATO, ossia CON FIDO ovvero APERTURA DI CREDITO
- PRESTITO, ossia MUTUO ovvero FINANZIAMENTO

n.b. presuppone obbligatoriamente per la Banca la verifica del c.d. merito creditizio, ossia la capacità del beneficiario di rimborsare all'erogante la somma prestata, e quindi che non vi sia insolvenza, che vi sia reddito e che vi siano garanzie, reali (pegno, ipoteca) o personali (fidejussione)

- Corte Cassazione Sezioni Unite 28.03.2006 n. 7030: responsabilità civile della banca per concessione abusiva del credito (verso i creditori, per aver ritardato la dichiarazione di fallimento)
- Direttiva 2008/48/CE, attuata con il D.lgs. 13.08.2010 n. 141 (sul credito ai consumatori) introducente in particolare l'art. 124 bis D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario)

dunque .... in sede di concessione di credito, obbligo della banca di valutare il merito creditizio (ossia la capacità del beneficiario di rimborsare all'erogante la somma prestata) per cui occorre che non vi sia insolvenza, e quindi che vi sia reddito e che vi siano garanzie, reali (pegno, ipoteca) o personali (fidejussione) .... e qui è il problema

## se a chiedere credito è un Condominio ?

- REDDITI: non ne ha
- GARANZIE REALI: certo non può concederne su diritti reali immobiliari comuni (di regola infatti i beni comuni ex art. 1117 c.c. non sono divisibili e neanche commerciabili; salvo ipotesi rare e formalità e maggioranze particolari, es. appartamento del custode svincolato dalla destinazione con la delibera ex art. 1117-ter c.c.)
- GARANZIE PERSONALI: teoricamente può concederne (fidejussioni) ma è difficile (v. condomini) o incongruo (v. amministratore)



quindi, in concreto, esaminiamo per un Condominio quale è la  
**GARANZIA PATRIMONIALE IN CASO DI INADEMPIMENTO:**

- **cespiti pignorabili** > come nulla:

- esecuzione immobiliare: salvo casi eccezionali impossibile (unici immobili le parti comuni, indivisibili e impignorabili)

- esecuzione mobiliare: di regola inutile (eventuali beni mobili di dotazione hanno dubbia pignorabilità e improbabile realizzo)

- esecuzione presso terzi: spesso inutile (c/c, ma se è in rosso, della banca stessa .... )

- **responsabilità personale dei singoli condomini** > sì, ma;

a) è solo parziale (revirement con Cassazione Sezioni Unite 8 aprile 2008, n. 9148)

b) è contestabile da chi è in regola (nuovo art. 63 disp. att. c.c.)  
(concetti commessi, ma non identici)

responsabilità personale dei singoli condomini  
per debiti del condominio, ma .....

**a) è solo parziale** (revirement con Cassazione Sezioni Unite 8  
aprile 2008, n. 9148)

questione della “solidarietà” (nel senso di “interezza”)

Art. 1294 - Solidarietà tra condebitori.

I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non  
risulta diversamente.

fino al 2008: i singoli condomini rispondo per l'intero, applicandosi  
la presunzione di solidarietà della prima parte

dopo il 2008: i singoli condomini rispondono per quota, essendovi  
una deroga ai sensi della seconda parte (art. 1123 sulle spese  
condominiali come l'art. 752 sui debiti ereditari)

precisamente:

Cassazione civile sez. un., 08/04/2008, n.9148

*La responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore per lavori effettuati in un condominio è retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese.*

(nella fattispecie un condomino aveva pagato per intero un fornitore, intendeva rivalersi sul condominio, compensando; la motivazione è molto ampia, e considera molteplici aspetti, dalla operatività stessa della presunzione di solidarietà, per il concetto di divisibilità o indivisibilità della prestazione, considerando anche a contrariis l'art. 1105 sulla comunione, e poi in particolare l'art. 1123 sul condominio)

applicazione recente:

## **Tribunale Terni, 10/02/2020, n. 119 - Le obbligazioni condominiali sono soggette al regime della parziarietà**

Le obbligazioni condominiali, in quanto pecuniarie e come tali naturalmente divisibili ex parte debitoris, difettano del requisito dell'unicità della prestazione. Per tale ragione, in assenza di una disposizione normativa diversa, tali obbligazioni non sono soggette al regime della solidarietà, ma a quello della parziarietà. Così, il terzo creditore, ottenuto il titolo esecutivo, potrà promuovere l'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini nei limiti della rispettiva quota e a condizione che i condomini destinatari dell'azione siano morosi, secondo il principio della necessità della loro preventiva escussione dettato dall'art. 63 disp.att. c.c..

responsabilità personale dei singoli condomini  
per debiti del condominio, ma .....

**b) è contestabile da chi è in regola** (nuovo art. 63 disp. att. c.c.)

dalla riforma:

*comma 2: I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*

*comma 1: .... l'Amministratore .... è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*

n.b. non è una esenzione di responsabilità; tuttavia la Banca deve procedere non solo con distinte azioni esecutive individuali, ma anche, in caso di insolventi, non può recuperare dagli altri prima di aver tentato con loro, e poi comunque sempre per quote .... quindi problemi

applicazione recente:

## **Tribunale Vicenza, 17/01/2019, n. 109 - Il debito del condominio grava unicamente sui condomini morosi**

Il debito del condominio deve gravare unicamente su quei condomini non in regola con il pagamento delle spese condominiali, in quanto, in materia condominiale, le obbligazioni, tipicamente pecuniarie sono divisibili ex parte debitoris: ogni singolo condomino risponde, dunque, del debito condominiale assunto dall'amministratore in rappresentanza dei condomini, nei soli limiti della rispettiva quota, in quanto in tali obbligazioni difetta il requisito della unicità della prestazione, sicché, in assenza di apposita norma che disponga diversamente e ad hoc, non può applicarsi il principio base della solidarietà passiva in ipotesi di pluralità di debitori, valendo, invece, il principio della parziarietà dell'obbligazione, in analogia a quanto dispone la legge per le obbligazioni ereditarie (artt. 752 e 1295 c.c.).

per tutte queste ragioni, per un Condominio:

- nessun problema (o quasi)

per aprire c/c

- molti problemi (comprensibilmente)

per ottenere credito

piccolo fido in c/c: se non lo concede ..., cambiare banca (pretendere garanzie è esagerato) (attenzione alla delibera, v. infra)

grosso finanziamento per appalto: se non lo si ottiene .... cambiare impresa (concedere garanzie è impraticabile) (attenzione al contratto, v. infra)

piccolo fido in c/c: se la banca non lo concede ...,  
cambiare banca (pretendere garanzie è esagerato)

**nel chiedere un fido, attenzione alla delibera !**

**\* non dimenticare di ottenerla e di consegnarla \***

sentenza Tribunale di Ravenna 31 gennaio 2020:

*per stipulare un contratto apertura di credito bancario in favore del condominio, l'amministratore deve essere munito di specifica delibera assembleare, in difetto risponde solo lui (nella fattispecie vi erano aspetti penali, risultando falsa la delibera allegata; la regola applicata è però di diritto civile, c.d. falsus procurator)*

problema maggioranza: semplice o qualificata ?



grosso finanziamento per appalto: se non lo si ottiene ....  
cambiare impresa (concedere garanzie è impraticabile)

## **nel firmare un appalto, attenzione alle clausole !**

### **\* non dimenticare il nuovo art. 63 disp. att. c.c. \***

comma 2: I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. comma 1: ....  
l'Amministratore .... è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

### **\* non dimenticare il nuovo art. 1135 n. 4 c.c. \***

l'Assemblea provvede .... alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;

DOCUMENTAZIONE  
PER APRIRE E CHIUDERE IL RAPPORTO DI C/C

ESSENZIALMENTE, LA DELIBERA

tuttavia, n.b.: serve

non ad autorizzare l'Amministratore  
a stipulare il contratto

(non c'è bisogno: dovere di legge, art. 1129 c.c. c. 7 e c. 12)

ma a legittimare l'Amministratore  
a impegnare il Condominio  
(è indispensabile: fonte del potere)

# IN QUALE FORMA DEVE ESSERE CONSEGNATA LA DELIBERA ?

se alla Banca non basta la fotocopia ...

firmata dall'Amministratore ? non ha senso

firmata da tutti ? è impossibile

firmata dal Presidente e/o dal Segretario (che non sia l'Amministratore) ? è l'unica .... (secondo originale= copia autentica)

# come ottenere una copia autentica?

v. art. 1130: n. 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore .... Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale ....

> nessun problema se documento digitale; se documento cartaceo: l'Amministratore non ha poteri di autentica; Notai e altri Pubblici Ufficiali non è il caso, quindi restano Presidente e/o Segretario (se non era l'Amministratore stesso)

# si può fare una autocertificazione o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà?

v. D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445: l'art. 46 consente di comprovare alla Pubblica Amministrazione determinati fatti, stati e qualità risultanti da registri pubblici mediante dichiarazioni sottoscritte dall'interessato a pena di responsabilità (autocertificazione); l'art. 47 lo prevede, analogamente, per altri stati, fatti e qualità, e anche personali, sia propri che relativi ad altri soggetti di cui si abbia diretta conoscenza (dichiarazione sostitutiva atto notorietà)

> non si usa, ma non è da escludere

## POSSIBILI PROBLEMI

### INTESTAZIONE DEL C/C

N.B.: anagrafica deve essere Condominio = intestatario

Amministratore = legale rappresentante con facoltà di disporre

in caso di perplessità, spiegare che il Condominio non ha la personalità giuridica ma è comunque soggetto di diritto (ad esempio tributario: vedasi l'attribuzione di codice fiscale), esattamente come una società di persone (che non ha problemi essendo in cciaa) o una associazione di persone (che ha ancora più problemi) o una associazione professionale o una procedura concorsuale etc etc

se il bancario non capisce..... cambiare banca

n.b. condominio = soggetto NO professionista MA consumatore

(Cass. 22 maggio 2015, n. 10679; conformi, tra le altre, Cass. 12 gennaio 2005, n. 452 e Cass. 24 luglio 2001, n. 10086; ma Tribunale Milano 1° aprile 2019, ha disposto rinvio pregiudiziale alla Corte di Giustizia Europea)

importante ? (maggiore tutela)

## POSSIBILI PROBLEMI

# POTERI DELL'AMMINISTRATORE

N.B.: potere sia di aprire sia di chiudere

> dell'Amministratore **ratione temporis**

in caso di perplessità, spiegare che l'Amministratore sta al Condominio come il legale rappresentante/amministratore di una società di persone o di una associazione di persone, che stante l'art. 1129 c. 7 c.c. comma non serve autorizzazione dell'Assemblea

se il bancario non capisce..... oltre a cambiare banca.....

- "*reclamo*" (precisare che è un reclamo > risposta entro 30 gg.)

- "*esposto*" a Banca d'Italia

<https://www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/esposti/index.html>

- causa

n.b. prassi SEGUITO cambio amministratore = cambio c/c

opportuno ? (problema mancata chiusura e pretese)

# ACCESSO AI DOCUMENTI BANCARI

Articolo 119 Testo unico bancario (D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385) comma 4: *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 novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni. Al cliente possono essere addebitati solo i costi di produzione di tale documentazione.*

Cass. n. 12093/2001, Cass. n. 11004/2006, Appello Milano n. 1796/2012: dei contratti, sempre diritto a copia (anche se ante decennio)

- nessun dubbio per il nuovo Amministratore, dall'inizio del rapporto (e per l'ex Amministratore nei limiti del periodo)

- ma per i singoli condomini ?

sull'ACCESSO AI DOCUMENTI BANCARI per i singoli condomini ....

**art. 1129 c. 7:** 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.**

- prima: ABF riconosceva accesso al singolo
- la norma pare escluderlo (v. "per il tramite"; cfr, anche garante per la protezione dei dati personali 23 aprile 2014)
- tuttavia ABF talvolta esclude (Collegio Roma 3.7.14 n. 4208), talvolta ammette (Collegio Roma 16.9.16 n. 7960)



# PER CONCLUDERE

Le banche sono più pericolose degli eserciti.

(Thomas Jefferson)

Cos'è rapinare una banca a paragone del fondare una banca?

(Bertold Brecht)

La banca ha fiducia in te, dicono gli slogan. Ma poi ti chiedono i documenti per accettare i tuoi soldi e ti prestano una biro legata a una catenella.

(Beppe Grillo)

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO  
*CONTRO* FUNZIONARIO DI BANCA?

NO!

RECIPROCAMENTE:

PREPARAZIONE  
>>> COMPrensione

PROFESSIONALITA'  
>>> COLLABORAZIONE

**BUON LAVORO.....**

