

Il conto corrente condominiale è obbligatorio

Autore: Di Lorenzo Mario

In: Diritto civile e commerciale

Il 18 giugno 2013 entreranno in vigore le norme¹ di modifica alla disciplina del condominio negli edifici introdotte dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 .

La trasparenza gestionale perseguita dal legislatore si appalesa al VII comma dell'art. 1129 c.c. (modificato dall'articolo 9 della Legge 220/2012), che recepisce l'ormai solida corrente giurisprudenziale², che da anni imponeva il conto corrente del condominio, nonostante nessuna norma di legge ponesse in capo al legale rappresentante della compagine una simile incombenza.

L'amministratore fino a poco tempo fa aveva l'obbligo di aprire il conto solo in caso di previsione del regolamento condominiale ovvero di specifica deliberazione assembleare.

Il nuovo art. 1129 c.c. introduce una serie di importanti doveri in capo all'amministratore condominiale, che vanno ad integrare il contenuto base del contratto di mandato³; tra questi, il menzionato obbligo di aprire un conto corrente condominiale ad hoc per i contributi e le spese condominiali del singolo condominio al fine di evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio suo personale e quelli dei diversi condominii amministrati, nonché tra questi ultimi (si pensi alle ingenti spese di ristrutturazione edilizia, interventi straordinari, etc.).

Il conto corrente dedicato, sia bancario che postale, dovrà essere intestato al condominio e di facile accesso - intermediato dall'amministratore - per tutti i condomini⁴.

Il condomino può in ogni momento chiedere ed ottenere, a sue spese, l'estrazione di copie della rendicontazione contabile⁵.

La firma e la gestione del conto corrente spettano, ovviamente, all'amministratore nella qualità di rappresentante dei condomini nominato appositamente con idonea delibera⁶.

A quanto sopra si deve aggiungere che per la mancata apertura o uso del conto corrente condominiale i condomini, anche singolarmente, potranno chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria e in ipotesi di accoglimento della domanda, per le spese legali, avrà titolo di rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta potrà rivalersi sull'amministratore revocato. La norma è sancita al comma XI n. 3 dell'articolo citato.

La nuova disposizione risponde, dunque, all'esigenza di elementare trasparenza e informazione nell'amministrazione di somme di denaro altrui, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

¹ Per la consultazione del testo: www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2012-12-11;220

² "...l'amministratore che non apre un conto corrente intestato al condominio è revocabile giudizialmente

per fondati sospetti di gravi irregolarità”. Trib. Salerno 03/05/2011; “L’amministratore di un condominio può aprire un conto corrente, per la gestione amministrativa, senza l’autorizzazione dell’assemblea”. Cass., n. 7162/2012. Secondo i giudici di Piazza Cavour l’amministratore di condominio era comunque tenuto ad aprire un conto separato per esigenze di trasparenza e informazione. Per un approfondimento vedi Manuela Rinaldi, Conto corrente condominiale: amministratore può aprirlo senza autorizzazioni, in www.altalex.com/index.php?idstr=26&idnot=18437 vedi anche giurisprudenza contrastante Cass., n. 10199/2012 con nota di Alessandro Gallucci, in <http://condominiale.lavorincasa.it/2012/06/delibere-e-conto-corrente-condominiale> Vedi anche: Paola Pontanari, Il condominio titolare di un conto corrente, in www.4ensicmag.com/diritto-civile/il-condominio-titolare-di-un-conto-corrente/

3[□] L’art. 1129 c.c. evidenzia espressamente come per la disciplina del rapporto contrattuale tra condominio e amministratore debba farsi riferimento alle norme sul mandato (Sezione I, Capo IX, Titolo III, Libro IV del Codice Civile).

4[□] Fausto Moscatelli, Il Nuovo art. 1129 cc, in www.anacimilano.it

5[□] Fonte: www.condominiobari.it/news_-_conto_corrente_condominiale.html

6[□] Per un approfondimento tecnico vedi: Conto Condominiale, in www.conto-corrente.com/guida/conto-condominiale.html

<https://www.diritto.it/il-conto-corrente-condominiale-e-obbligatorio/>