

28 giugno 2011 16:26

Obbligo di apertura di un conto corrente condominiale

di [Alessandro Gallucci](#)

Tra le tante domande a cui ci capita di dare risposta nelle lettere di "Cara Aduc" ce n'è una che ritorna frequentemente: l'amministratore è tenuto ad aprire un conto corrente per depositare le somme versate dai condomini? La risposta che, solitamente, forniamo è la seguente: **no, salvo diversa indicazione del regolamento condominiale, il mandatario non è tenuto ad adempiere a tale obbligo.** La ragione di questa risposta è molto semplice: nessuna norma di legge che riguardi il condominio, né gli articoli che disciplinano il mandato (che sono poi quelle applicabili al rapporto amministratore-condominio) pongono in capo al legale rappresentante della compagine una simile incombenza.

Il Tribunale di Salerno, sulla scorta di una serie di precedenti pronunce di merito (ossia di Giudici di Pace, Tribunali e Corti d'appello), non solo smentisce la nostra risposta (sicuramente non era quello l'intento di quell'ufficio giudiziario) ma va oltre: l'amministratore che non apre un conto corrente intestato al condominio è revocabile giudizialmente per fondati sospetti di gravi irregolarità. In tal senso si legge in un decreto di revoca, reso dal Tribunale campano lo scorso 3 maggio, che *"l'orientamento assolutamente prevalente nella giurisprudenza, l'amministratore – pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo – è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al Condominio da lui amministrato (o, nel caso, a ciascun condominio, se ne amministri più d'uno, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati). Il predetto obbligo discende anche da un'esigenza di trasparenza che, essendo informata alla tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea.* (Trib. Salerno 3 maggio 2011).

Nel provvedimento si prosegue a motivare **la legittimità della richiesta di revoca giudiziale affermando che** *"si sostiene addirittura che il singolo condomino abbia un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato al condominio, nonché a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore. La mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce perciò ex se irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato".* (Trib. ult. cit.)

V'è di più: **per dare maggior forza alla propria presa di posizione** il Tribunale afferma che *"il dato interpretativo sembra così scontato che pure la nuova veste data all'art. 1129 c.c., con la Riforma contenuta nel DDL 4041, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", approvato in prima lettura dal Senato il 26 gennaio 2011, ed è ora all'esame della Camera dei Deputati, espressamente prevede al comma 5° che "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 può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi."; aggiungendo al comma 9, lett. c), come ipotesi tipica di "grave irregolarità" legittimante la revoca dell'amministratore, appunto, "c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al quinto comma"* (Trib. Salerno 3 maggio 2011).

Questa pronuncia per quanto abbia **l'indubbio merito di cercare di porre degli obblighi a garanzia del diritto dei condomini ad una gestione corretta e trasparente della compagine**, a fronte della pochezza del dettato normativo che riguarda il condominio, non convince fino in fondo.

Obblighi e sanzioni per il loro inadempimento possono essere stabiliti soltanto per legge. Non solo nel decreto si afferma chiaramente che un simile obbligo non è imposto dalle norme che disciplinano il condominio negli edifici ma non si fa riferimento a norme che possano essere applicate analogicamente. Dare credito a quell'ipotesi che vede corrispondere all'obbligo di apertura del conto un diritto soggettivo del condomino, in assenza di norme che facciano anche solo intravedere una simile possibilità rappresenta un'ipotesi di giurisprudenza creativa i cui margini di discrezionalità sono così ampi da non poter essere condivisi. Ciò

partendo da un presupposto di base: **legalita' vuol dire innanzitutto certezze delle norme che impongono determinati comportamenti**. In loro assenza nulla puo' essere chiesto. Quello che piu' d'ogni altra cosa lascia, francamente, sorpresi e' il fatto che, per rafforzare il proprio convincimento si prenda come punto di riferimento quanto dice il testo della cosi' detta riforma del condominio che, lungi dall'essere definitiva, probabilmente verra' approvata in un lontano futuro. Siamo abituati a considerare i progetti di legge come interventi legislativi volti a sanare lacune ed imperfezioni legislative per il periodo futuro e non come strumento d'interpretazione delle norme vigenti. Quest'operazione ha tanto il sapore di **una fantascientifica idea di applicazione retroattiva di un atto non esistente** che, ci ripetiamo, si fa fatica a vederla positivamente.

L'ipotesi piu' corretta ai fini della richiesta di revoca giudiziale, ad avviso di chi scrive, e' la seguente:

qualora l'assemblea abbia votato per l'apertura di un conto corrente per il versamento delle rate condominiali e l'amministratore non v'abbia provveduto, allora si potra' richiedere la revoca dei fondati sospetti di gravi irregolarita' purché assieme a questo elemento ne ricorrano altri, precisi e concordanti con il primo che lascino presumere una gestione in malafede da parte dell'amministratore.