

## COLLEGIO DI PALERMO

composto dai signori:

(PA) MAUGERI	Presidente
(PA) PIRAINO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(PA) CARATOZZOLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(PA) MAZZU'	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(PA) CLEMENTE RUIZ	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTERNI - SEBASTIANO MAZZU

Seduta del 04/12/2023

### FATTO

Il ricorrente rileva di aver richiesto in data 17.04.2023 alla resistente i conti correnti del condominio dopo il rifiuto dell'amministratore. In data 07.06.2023 l'intermediario negava l'accesso alla documentazione dei conti correnti motivando che l'amministratore aveva espresso formale diniego, in quanto la consegna stessa era già avvenuta quando il ricorrente risultava ancora condomino.

In data 07.06.2023, pertanto, richiedeva, all'amministratore un'evidenza degli eventuali estratti conto trasmessi e mai ricevuti senza ottenere risposta né dall'Amministratore né dall'intermediario. Il ricorrente proponeva, dunque, reclamo direttamente all'intermediario, il quale rispondeva negativamente, confermando quanto già comunicato in precedenza. Alla luce di quanto argomentato, parte ricorrente chiede la condanna dell'intermediario al rilascio degli estratti conto richiesti.

L'intermediario osserva che ricevuta la richiesta da parte del ricorrente, chiese l'autorizzazione alla produzione della documentazione all'Amministratore del Condominio, il quale tuttavia negò la produzione diffidando anzi la Banca di metterla a disposizione del richiedente. L'intermediario ha, quindi, risposto negativamente al richiedente motivando il diniego a ragione del dissenso espresso dall'Amministratore condominiale. Nel giugno 2023, il ricorrente reiterava la richiesta intimando la produzione degli estratti conto entro trenta giorni. L'intermediario riceveva una nuova comunicazione da parte



dell'Amministratore del condominio che ribadiva la diffida a non produrre i documenti richiesti dal ricorrente, ed infine, il 18 luglio 2023 l'intermediario rispondeva negativamente alla richiesta dal ricorrente.

Nel merito, parte resistente evidenzia come:

- l'art 1129 c.c. prevede che il singolo Condomino possa prendere visione dei registri contabili presso l'Amministratore del Condominio e richiederne copia al medesimo;
- la convenuta difetterebbe di legittimazione a fornire al richiedente copia di documentazione intestata a terzi o ex condomino;
- l'intermediario ha ricevuto per due volte dall'Amministratore del Condominio circostanziate diffide a non produrre la documentazione pretesa dal ricorrente con espresso avvertimento che diversamente il Condominio titolare dei relativi rapporti avrebbe agito nei confronti dell'intermediario sia in sede giudiziaria che presso il Garante Privacy;
- il Condominio ha dichiarato nelle proprie risposte che il richiedente può acquisire copia della documentazione richiesta, purché paghi le spese stabilite dal Condominio medesimo, come previsto da apposita delibera condominiale.

L'intermediario sottolinea, inoltre, che il ricorrente non rivestirebbe più la qualità di condomino, pur se lo era in passato, mentre l'art. 1129 c.c. limiterebbe al solo Condominio la legittimazione ad aver copia della documentazione. Alla luce di quanto dedotto, l'intermediario chiede il rigetto del ricorso.

## DIRITTO

La richiesta di copia della documentazione periodica relativa al conto corrente del condominio trova un espresso riferimento nell'art.1129 c.c., comma 7, secondo cui *“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”*. Sul punto si osserva come, in plurimi precedenti, “i Collegi ABF, sulla base del combinato disposto dell'art. 1129, comma 7, c.c., e dell'art. 119, comma 4, TUB, abbiano ritenuto che il diritto del singolo condomino a ottenere copia della documentazione bancaria relativa al conto corrente condominiale sia esercitabile non solo per il tramite dell'amministratore, ma anche mediante richiesta diretta nei confronti dell'intermediario bancario, purché vi sia stata una preventiva richiesta di accesso rivolta all'amministratore rimasta priva di esito (Cfr. Collegio di Roma, decisione n. 7960/16; Collegio di Milano, decisione n. 3914/18; Collegio di Milano, decisione n. 4284/23; Collegio di Milano, decisione n. 1194/23).

Tanto premesso, la resistente evidenzia che il diniego alla produzione dei documenti si baserebbe in primo luogo sulla circostanza che il ricorrente avrebbe perso la qualità di condomino (in virtù della cessione dell'immobile) con conseguente difetto di legittimazione attiva e, in secondo luogo, sul diniego opposto dall'Amministratore alla consegna della documentazione richiesta.

In ordine alla prima delle eccezioni proposte dalla resistente, si evidenzia come il ricorrente abbia depositato agli atti una certificazione del notaio dalla quale emerge che la cessione dell'immobile è avvenuta in data 28.03.2023; tuttavia, la documentazione richiesta, come emerge dalla nota del 17.04.2023 è limitata al periodo 01.06.2018 – 27.03.2023, periodo nel quale il ricorrente rivestiva ancora la qualità di condomino.



In ordine, invece, al rifiuto opposto dall'amministratore, si rinvia a quanto osservato dal Collegio di Napoli (decisione n.87/22), secondo cui l'onere di preventiva richiesta all'amministratore *"non può mai determinare una preclusione del diritto del singolo condomino di agire per ottenerla direttamente dall'intermediario quando l'amministratore non vi abbia provveduto"*.

Richiamando la decisione del Collegio di Napoli n.87/23 e tenuto conto che l'art. 1129 c.c. legittima il condomino a presentare e chiedere copia della documentazione bancaria del condominio, *"la relativa istanza deve ritenersi sottoposta alla disciplina dall'art. 119 tub: norma che consente di ottenere la documentazione bancaria pregressa anche dopo la perdita della qualità di cliente. Pertanto anche al condomino, sebbene lo stesso non sia direttamente parte contraente della banca, deve essere riconosciuto il diritto ad avere dall'intermediario la documentazione relativa al tempo in cui lo stesso era parte del condominio titolare del rapporto"*. Alla luce di quanto argomentato, il ricorso è meritevole di accoglimento.

### **PER QUESTI MOTIVI**

**In accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto a produrre la documentazione richiesta dal ricorrente.**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
MARIA ROSARIA MAUGERI