

# Estratto conto del conto corrente condominiale, alcune riflessioni

di Avv. Alessandro Gallucci

La materia del **conto corrente condominiale** fa sempre molto discutere: la percezione ormai sempre più diffusa è che il controllo del conto corrente garantisca la verifica sostanzialmente istantanea della corretta gestione della compagine.

Non si può negare che avere imposto l'**obbligo** di utilizzare un **conto corrente intestato al condominio** sia stato intervento tanto doveroso, quanto utile, tuttavia ancora oggi alcuni sfasamenti tra operazioni eseguite sul conto corrente e registro di contabilità potrebbero non consentire un'immediata verifica della situazione contabile.

**Esempio:** se Tizio versa all'amministratore Caio una somma mediante bonifico bancario, Caio avrà trenta giorni di tempo per annotarla sul registro di contabilità (art. 1130 n. 7 c.c.); lo stesso dicasi per le operazioni in uscita. Discorso non dissimile per **i versamenti che l'amministratore riceve presso il proprio studio**; al di là della ricevuta rilasciata al condomino, questi versamenti possono non apparire sui registri anche per trenta giorni, così come non esistendo tempo di versamenti sul conto corrente, potrebbero essere depositati assieme ad altri contanti senza possibilità di immediata tracciabilità (eccezion fatta per l'esecuzione di tanti versamenti quanti sono i condòmini, cosa obiettivamente gravosa e non dovuta).

Morale della favola? Sebbene sia giusto controllare l'operato del proprio rappresentate e sia doveroso da parte di questo orientare il proprio comportamento alla **massima trasparenza possibile**, non sempre è corretto giudicare da quello che i resoconti bancari possono rappresentare. Sarebbe, poi, buona norma versare le quote sempre a mezzo bonifico bancario, sia per avere la possibilità di effettivo riscontro, sia per sgravare l'amministratore dal compito di andare a versare quelle somme in banca, operazione obbligatoria per legge.

Svolta questa doverosa premessa di carattere generale, è utile domandarsi: chi, come e quando può richiedere l'estratto conto del corrente condominiale? Alle domande è possibile rispondere leggendo l'inciso finale del settimo comma dell'art. 1129 c.c., nel quale si specifica che "*ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica*".

**Si badi:** al condomino, in quanto partecipante alla compagine, non può essere opposta alcuna motivazione connessa ad esigenze di riservatezza per non consentirgli di avere copia dell'estratto conto. La norma, quindi, si limita a disciplinare le modalità d'accesso che possono essere sintetizzate in questa sorta di catena: il condomino chiede all'amministratore, il quale a sua volta è l'unico legittimato a domandare alla banca la **documentazione** inerente il rapporto di conto corrente.

Sebbene prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, anchel'**arbitro bancario finanziario** era dell'idea di riconoscere al condomino

il diritto di accesso diretto, l'art. 1129 c.c. - e la stessa istituzione testé menzionata, sulla scorta del dettato normativo - ha disposto diversamente. Ciò che oggi ci si domanda, in relazione ai servizi di **home banking**, è se il condomino può ottenere le credenziali di accesso utili alla sola visione del conto corrente, senza possibilità di disporre operazioni. Dal punto di vista tecnico esistono e sono utilizzate, specie in ambito aziendale, account multiutente con diversi livelli d'interazione con il conto corrente. Dipende dall'istituto bancario e dall'interpretazione della norma suindicata (art. 1129, settimo comma, c.c.) in relazione al condominio; un'interpretazione eccessivamente restrittiva potrebbe essere considerata illegittima.