

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX



Capitolo 8

IL CONTO CORRENTE

L'art. 1129, comma 7, c.c., prescrive che l'amministratore debba versare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, e prelevare quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

Sommario: 1. Il conto corrente intestato al condominio.

Casi: 1. Deliberazione assembleare che dispone di non aprire il conto corrente -
2. Apertura di un secondo conto corrente.

Riferimenti normativi: artt. 1129, 1298, 1854 c.c., art. 63 disp. att. c.c.

1. IL CONTO CORRENTE INTESTATO AL CONDOMINIO

L'art. 1129, comma 7, c.c., obbliga "l'amministratore 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", aggiungendo che "ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

Tra le ipotesi tipizzate di gravi irregolarità, legittimanti la revoca dell'amministratore, figurano, conseguentemente, i casi della "mancata apertura ed utilizzazione del conto intestato al condominio", o anche "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini" (art. 1129, comma 12, nn. 3 e 4, c.c.).

Dunque, per effetto della Riforma del 2012, si ha ora necessariamente "uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", nonché un "patrimonio del condominio".

Il conto intestato al condominio rappresenta l'ordinario strumento di attuazione della **responsabilità patrimoniale dei condomini** per le obbligazioni di gestione delle cose comuni.

La necessaria esistenza di un apposito conto corrente condominiale potrebbe così attuare le esigenze pratiche che hanno portato la giurisprudenza tradizionalmente ad affermare che, ogni qual volta l'amministratore



contragga un debito nei confronti di un terzo nell'interesse del condominio, previa - quando occorra - autorizzazione dell'assemblea, i singoli partecipanti sono in via automatica obbligati diretti verso il terzo creditore. In realtà, i debiti di contribuzione dei singoli condomini alla spesa così contratta dall'amministratore passano necessariamente attraverso il conto corrente ed il patrimonio comune, nei limiti determinati dall'art. 1123 c.c. Laddove i fondi sul conto corrente a disposizione dell'amministratore si rivelassero insufficienti per l'adempimento delle obbligazioni contratte, questi sarebbe l'unico legittimato a richiedere in via primaria ai condomini il pagamento dei contributi necessari, mentre ai terzi creditori potrebbe semmai concedersi un'azione surrogatoria, in luogo dell'amministratore, rimasto inerte nell'adempire al suo dovere. Così potrebbe spiegarsi anche il nuovo art. 63, commi 1 e 2, disp. att. c.c.

Non è decisivo replicare che il conto corrente intestato al condominio, formato con i contributi dei condomini, non viene sottoposto a **misure di conservazione**, in modo da concentrarvi la garanzia dei creditori. Alcun vincolo sorge, si obietta da alcuni, dall'apertura del conto corrente al soddisfacimento delle obbligazioni connesse alla gestione condominiale, il che renderebbe possibile in ogni momento la distrazione delle somme raccolte e la loro restituzione ai singoli. Ora, è innegabile che il conto corrente intestato al condominio, a norma dell'art. 1129, comma 7, c.c., non è inquadrabile fra i patrimoni separati, in quanto la stessa previsione normativa non imprime ad esso alcun vincolo di destinazione; ciò però non significa che il conto condominiale non svolga, comunque, una funzione di garanzia e di responsabilità, allo scopo di assicurare i terzi creditori del condominio. Trattandosi di **garanzia generica**, come del resto la responsabilità patrimoniale ex art. 2740 c.c., essa non è provvista di forza di esclusione o di prelazione; né, una volta allestito il conto, può essere sottratta ai condomini la libera disponibilità dello stesso, rimanendo al creditore di azionare gli strumenti di tutela preventiva o successiva della sua garanzia.

Tutti i contributi versati dai partecipanti devono transitare sul conto corrente intestato al condominio, **confondendosi con le altre somme** già ivi esistenti, e andando perciò ad integrare quel **saldo** che è ad immediata disposizione del correntista "condominio", secondo l'art. 1852 c.c., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino. Quando, così, un creditore del condominio sottoponga a **pignoramento** le somme risultanti presso l'istituto bancario ove il condominio intrattiene il rapporto di conto corrente e sul quale affluiscono anche le rate del fondo per la manutenzione straordinaria e le innovazioni, il credito del debitore che viene pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente, rimanendo del tutto prive

di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino¹. Si assume da alcuni che, pignorando il creditore le somme giacenti sul conto corrente intestato al condominio, ove si siano determinate morosità tra i partecipanti con riguardo a quella determinata spesa, lo stesso creditore verrebbe così ad aggirare il *beneficium excussionis* posto dall'art. 63, comma 2, disp. att., aggredendo in via diretta la disponibilità bancaria creata proprio dai soli obbligati in regola coi pagamenti. Occorre tuttavia ricordare come, ogni qual volta la gestione condominiale contragga con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. ed agli effetti dell'art. 63, commi 1 e 2, disp. att. c.c.² Le diverse azioni di adempimento - quelle nei confronti del condominio, e per l'intero debito, in via diretta, e quelle, invece, *pro quota*, verso i singoli condomini, in via surrogatoria - possono essere proposte anche cumulativamente, fondandosi su diversi presupposti: ovvero, rispettivamente, il contratto che lega il condominio al terzo creditore e l'obbligo *ex lege* gravante sui singoli condomini di contribuire alle spese comuni. Il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è allora volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione *ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c.*, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi *pro quota* spettanti ai singoli. Peraltro, il potere di disporre del conto corrente (magari chiudendo lo stesso e dividendone il saldo attivo, prima dell'integrale pagamento del terzo creditore) spetta soltanto all'assemblea, e non affatto ai singoli condomini, i quali non possono quindi individualmente pretenderne l'estinzione e adoperarsi per la restituzione delle loro quote.

Ove altrimenti non si ragionasse di conto corrente "intestato al condominio", quale soggetto distinto dai partecipanti presi uno ad uno, la disponibilità del conto andrebbe disciplinata nei rapporti tra la banca e i **condomini correntisti cointestati** sulla base dell'**art. 1854 c.c.**, sicché questi ultimi sarebbero da considerare **creditori o debitori in solido dei saldi del conto**, mentre nei rapporti interni opererebbe il comma 2 dell'art. 1298 c. c. Insomma, se si ricostruisse, come alcuni vogliono, il conto corrente condominiale come **conto cointestato** ai condomini, si avrebbe, dal lato attivo che costoro sarebbero abilitati alla riscossione integrale del saldo del conto - in caso di facoltà di

¹ Si veda Trib. Milano, 27/05/2014, in *Arch. loc. cond.* 2014, 5, 582.

² Cass. 09/06/2017 n. 14530, in *www.studiodiegale.leggiditalia.it*; Cass. 27/09/1996, n. 8530.

utilizzo disgiunto -, mentre, dal lato passivo, la banca creditrice potrebbe conseguire la restituzione dell'intero saldo negativo di conto aggredendo il patrimonio di ciascun contitolare. Solo sul piano dei **rapporti interni ai condomini**, in forza dell'art. 1298, comma 2, c.c. il debito o il credito solidale andrebbe diviso per quote tra i cointestatari. Altro effetto della ritenuta cointestazione del conto corrente condominiale in capo a tutti i condomini sarebbe la facoltà per l'istituto di credito, ove sussistesse la ricorrente clausola negoziale in tal senso, di operare la **compensazione** tra il saldo attivo del conto del condominio e l'eventuale saldo passivo dei diversi conti intrattenuti dai singoli condomini. Da ultimo, i fautori della ricostruzione del conto corrente condominiale come conto cointestato trascurano l'eventualità che i creditori personali dei singoli condomini possano assoggettare a **pignoramento** le rispettive quote di pertinenza di questi ultimi.

Essendo divenute, per effetto della Riforma, l'attivazione e l'utilizzazione del conto condotte dovute dall'amministratore, al punto da essere sanzionate le eventuali inadempienze con la revoca di quest'ultimo, non potrà più sottrarsi al controllo del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., l'operato dell'assemblea condominiale, allorché questa decidesse di non aprire il conto corrente intestato al condominio, affermandosi che si tratti di questione attinente soltanto all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità della gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni, e perciò sottratta al sindacato del Tribunale, salvi restando unicamente i controlli sull'utilizzo di tali somme da effettuare in sede di approvazione del rendiconto³. Ha ricevuto, piuttosto, riconoscimento normativo quella tendenza giurisprudenziale, un tempo diffusa soprattutto fra i giudici di merito, per la quale la mancata apertura di un conto corrente del condominio, separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, costituisce irregolarità tale da comportare la revoca del mandato. A base di tale doveroso adempimento vi è pure un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale. L'obbligo di apertura e di utilizzazione del conto in capo all'amministratore prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme incassate, come dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, o dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea. Il singolo condomino ha, quindi, un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, sul conto corrente intestato al condominio, nonché a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore⁴.

³ Cass. 20/06/2012, n. 10199; Cass. 19/10/2010, n. 21449.

⁴ Trib. Salerno 03/05/2011, in *Contratti*, 2011, 6, 602; Trib. S. Maria Capua Vetere, 17/07/1997, in *Gius* 1998, 121; Trib. Torino, 03/05/2000, in *Arch. loc. cond.* 2001, 456; Trib. Genova 16/09/1993, in *Giust.*

Si assume che l'apertura del conto corrente rientra tra le attribuzioni autonomamente conferite all'amministratore sulla base dell'art. 1130 c.c., e non impone, di per sé, specifiche autorizzazioni assembleari, necessarie, invece, per l'apertura di una linea di credito bancaria; va tuttavia ricordato come, negli ordinari contratti di conto corrente, formulati e proposti dall'ABI, sia prevista la possibilità di uno scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi.

Sarebbe altrimenti più corretto richiedere sempre la preventiva **espressa autorizzazione dell'assemblea** perché l'amministratore possa accendere un conto corrente di corrispondenza intestato al condominio presso un istituto bancario, ove si partisse dal presupposto dalla riferibilità immediata ai singoli condomini degli obblighi assunti nei confronti della banca per la loro qualità di correntisti. Al rapporto di conto corrente spesso si accompagna la previsione di un'apertura di credito, o l'autorizzazione al c.d. scoperto di conto, il che lascia prospettare il rischio concreto che l'istituto bancario, pure senza attendere lo spirare del previsto termine di preavviso per il rientro in relazione all'esposizione debitoria del condominio richieda l'emissione di Decreto ingiuntivo non soltanto nei confronti dell'amministratore, ma pure dei condomini individualmente (e per l'intero saldo passivo).

Tanto più l'intervento dell'assemblea appare necessitato laddove l'amministratore intenda contrarre un **finanziamento**, ancorché occorrente per coprire il pagamento delle spese di gestione, erogato dalla banca a favore del condominio e regolato in un conto corrente presso l'istituto finanziatore. La mancata autorizzazione dell'assemblea produrrebbe, in tal caso, l'inefficacia nei confronti del condominio del mutuo stipulato dall'amministratore.

Si è sostenuto nella pratica che l'amministratore possa aprire un autonomo conto corrente su cui far confluire i contributi afferenti al **fondo speciale per manutenzione straordinaria ed innovazioni**, previsto dall'art. 1135, n. 4, c.c., in maniera da garantire una contabilità separata nel bilancio condominiale. Ciò, oltre a non precostruire alcun reale vincolo di destinazione delle somme accantonate per la specifica esigenza gestionale, appare addirittura inopportuno, perché il menzionato art. 1129, comma 7, c.c., suppone solo «uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio», sul quale devono transitare «le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini», nonché «quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio». Siffatta **unicità del conto corrente** condominiale è data per scontata altresì dal parimenti ricordato n. 3 del comma 12 dell'art. 1129

civ. 1994, I, 2635; Trib. Milano, 09/09/1991, in *Arch. loc. cond.* 1992, 378; l'automatica equiparazione tra la mancata apertura del conto condominiale e la grave irregolarità gestionale, agli effetti dell'art. 1129, comma 3, c.c., era stata, invece, negata da Cass. 10/05/2012, n. 7162.

c.c., che prevede come grave irregolarità legittimante la revoca la mancata apertura ed utilizzazione di "quel" conto.

Come visto, l'art. 1129, comma 7, c.c. parla di conto corrente intestato al condominio. Se però si intendesse sempre che gli effetti dell'attività contrattuale compiuta dall'amministratore vanno imputati direttamente ai singoli condomini, per effetto della stipula del contratto da parte dell'amministratore tutti i condomini acquisirebbero la qualità di "clienti", determinante ai fini dell'applicazione della speciale disciplina di tutela di cui agli artt. 115 ss. del D.Lgs. 01/09/1993, n. 385.

Secondo lo stesso art. 1129, comma 7, c.c., ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di **prendere visione ed estrarre copia del conto** condominiale. Tuttavia, la ricollegabilità in capo a ciascun condomino degli effetti del conto corrente intercorrente con la banca legittimerebbe ogni partecipante, in quanto "cliente", ad ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto e, in genere, della documentazione inerente alle operazioni poste in essere nell'ultimo decennio, come previsto dall'art. 119, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993 (e non soltanto a richiedere "per il tramite dell'amministratore" l'esibizione della rendicontazione, come ha previsto il legislatore della Riforma), non solo allo scopo di esercitare i diritti nascenti dal contratto concluso con l'istituto di credito, ma anche per verificare la condotta dell'amministratore nella gestione della provvista⁵.

⁵ La questione è stata oggetto, prima però dell'entrata in vigore della Riforma del condominio, della Decisione Arbitro Bancario e Finanziario Collegio di Milano n. 814 del 19/04/2011, laddove si richiamava un precedente specifico rinvenuto nella giurisprudenza di merito (Trib. Salerno, 30/07/2007), secondo cui «ogni condomino, in quanto "cliente" (per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante, unanimemente per quanto tralaticamente professata dalla Cassazione), deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto». L'ABF si interrogava in proposito: A) se sussistessero disposizioni a tutela di interessi giuridici del condominio e/o degli altri condomini tali da imporre alla banca di non dare seguito alla richiesta di esibizione della documentazione bancaria avanzata dal condomino istante; B) se sussistessero ragioni di tutela della banca, in quanto terzo rispetto al rapporto che intercorre tra il condomino e l'amministratore, che le consentissero di non dare seguito alla richiesta del condomino. Al riguardo, si escludeva ogni lesione della riservatezza, in quanto, ritenuta la legittimazione del singolo condomino, la banca è tenuta a dare l'informazione. Nella specie, l'ABF ha sostenuto che "il diritto del condomino all'informazione, da un lato, appartiene alla sua sfera giuridica, in quanto l'amministratore agisce nei confronti dei terzi (della banca) in quanto ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio (così l'art. 1131 c.c.), d'altro lato, non lede alcun interesse del condominio nel suo insieme, né degli altri condomini, poiché l'informazione, così fornita, in nulla diminuisce il pari diritto all'informazione dell'amministratore del condominio, né quello di ciascun altro condomino. Diverso sarebbe stato se il condomino avesse chiesto alla banca di disporre delle somme depositate sul conto del condominio mettendo a rischio i diritti patrimoniali del condominio e/o degli altri condomini". Aggiungeva l'ABF che, avendo l'amministratore stipulato il conto corrente con la banca proprio nella sua qualità di rappresentante del condominio, il singolo condomino, quale mandante, è titolare sostanziale di ogni posizione giuridica afferente al condominio: né, per altro, la banca subisce una lesione della propria sfera giuridica se non per il modesto onere di inviare copia dell'estratto conto, incombenza a fronte della quale potrà certamente ottenere la specifica commissione di prassi". Altri utili spunti possono

Si consideri come il singolo condomino possa far uso altresì dell'art. 7, comma 1, del D.Lgs. n. 196/2003, per accedere ai propri dati personali trattati dalla banca: tale disposizione consente di chiedere la «conferma dell'esistenza o meno di dati personali ... anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile». Questo diverso strumento di consultazione della documentazione bancaria, rispetto a quanto assicurato dall'art. 119, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, è radicato sulla condizione della sussistenza di dati personali nei documenti di cui si richiede la copia, non è, quindi, condizionato al pagamento delle relative spese sostenute dalla banca ed è subordinato alla legittimazione spettante all'«interessato» (e non dunque, come nel Testo Unico Bancario, al «cliente»). A tal fine, deve pur considerarsi come l'art. 9, comma 4, del medesimo D.Lgs. n. 196/2003 non imponga, nel caso in cui l'interessato sia una persona giuridica, un ente o un'associazione, la formale legittimazione della persona fisica del richiedente in base ai rispettivi statuti o ordinamenti; e tale modifica normativa, adattata al condominio, induce a reputare i singoli condomini (e non soltanto l'amministratore) tutti interessati ai dati del conto corrente condominiale.

Problema ulteriormente correlato è quello dell'elevazione del **protesto** in ipotesi di mancato pagamento di assegno emesso dall'amministratore e tratto sul conto corrente condominiale. Allorché l'amministratore abbia sottoscritto l'assegno senza specificare la propria qualità di rappresentante del condominio, vale il generale principio secondo cui, in tema di assegno bancario emesso dal rappresentante e tratto su di un conto corrente intestato al rappresentato, il protesto va elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza. Ciò comporta che, ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato, mentre, nell'ipotesi contraria, la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto⁶. Per concludere, non può non

trarsi da ABF Collegio di Roma 12/11/2012, n. 3793, relativa al diritto di accesso alla documentazione bancaria, concernente una società in nome collettivo, da parte di socio non amministratore della stessa; in senso opposto, Tar Lazio, sez. II, 17/01/2002, n. 1294, che aveva negato che il singolo condomino, anche se autorizzato dall'assemblea, potesse direttamente rivolgersi alla banca per prendere visione del conto corrente condominiale, in quanto estraneo al rapporto contrattuale sorto tra l'amministratore e l'istituto bancario.

Da ultimo, ABF Collegio di Roma, 16/09/2016, n. 16/09/2016, n. 7960, in *Arch. loc. cond.* 2017, 2, 238, ha condannato l'intermediario al rilascio della documentazione relativa al rapporto di conto corrente condominiale in favore di un condomino, ai sensi dell'art. 119, comma 4, t.u.b., sostenendo che l'art. 1129 c.c. (così come modificato dalla L. n. 220 del 2012) prescriva soltanto un obbligo per il singolo partecipante di preventiva richiesta all'amministratore.

⁶ Cfr. Cass. 12/11/2013, n. 25371, proprio concernente un assegno bancario rimasto insoluto tratto sul conto corrente di un condominio. La decisione Arbitro Bancario e Finanziario Collegio di Napoli n. 3366 del 20/06/2013,

considerarsi come la previsione di un conto corrente intestato al condominio, sul quale far transitare tutte le somme di cui l'amministratore abbia la gestione per la cura degli affari comuni, si riveli quanto mai opportuna anche per le **conseguenze di carattere tributario**, allo scopo di sovvertire le presunzioni adottate dalla legislazione fiscale di imputabilità di tutte le movimentazioni bancarie direttamente all'intestatario del conto corrente; dovendo, pertanto, l'amministratore fornire altrimenti la prova specifica della riferibilità degli accrediti sul proprio conto all'attività di gestione condominiale per poter escludere che gli stessi non costituiscano corrispettivi non dichiarati⁷.

CASO 1. - DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE CHE DISPONE DI NON APRIRE IL CONTO CORRENTE

Fatti: L'assemblea del Condominio Alfa, con deliberazione approvata dalla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., decide di non aprire un conto corrente intestato al medesimo condominio, su cui l'amministratore debba depositare le somme riscosse dai condomini a titolo di contributi per le spese relative alle cose ed ai servizi comuni.

Domande delle parti: Il condomino Tizio impugna la delibera, deducendo che la sia stessa sia contraria alla legge.

Particolarità del caso: Il Tribunale accoglie l'impugnativa e annulla la delibera, in quanto l'art. 1129, comma 7, c.c., ha reso obbligatoria l'apertura del conto corrente sul quale l'amministratore deve far transitare le somme ricevute o erogate per conto del condominio, a tutela di un'esigenza di trasparenza e di informazione dei singoli condomini, in modo che ciascuno di essi possa verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

CASO 2. - APERTURA DI UN SECONDO CONTO CORRENTE

Fatti: L'amministratore del Condominio Alfa, essendo gravato da un debito risarcitorio nei confronti di un condomino che ha subito danni nel suo appartamento per il cattivo funzionamento di un impianto condominiale, debito per il quale è in corso un giudizio e che è stato già oggetto di sentenza di condanna provvisoriamente esecutiva, decide di aprire un secondo conto corrente intestato al condominio per sottrarre la gestione condominiale all'eventuale esecuzione forzata di quel titolo giudiziale.

Domande delle parti: Il condomino Tizio chiede al Tribunale la revoca dell'amministratore.

ad esempio, ha ritenuto non censurabile l'operato della banca resistente "atteso che essa, rilevando la mancanza di *contemplatio domini*, ha correttamente levato protesto nei confronti dell'amministratore che l'ha sottoscritto e non del condominio al quale il conto era intestato". Residuano tuttavia dubbi, attese le pervicaci resistenze di tanti nel ravvisare la distinta soggettività del condominio, sulla sostenibilità di un protesto che sia levato nei confronti del condominio in quanto tale e non piuttosto dei singoli condomini.

⁷ Cass. 04/08/2010, n. 18081; Cass. 13/06/2007, n. 13818.

Particolarità del caso: Il Tribunale revoca l'amministratore. È da escludere che l'amministratore possa aprire un autonomo e distinto conto corrente rispetto a quello "generale", sia pure allo scopo di mantenere separate alcune partite contabili, ovvero di preservare la destinazione a determinati scopi delle provviste di denaro raccolte mediante la riscossione dei contributi. Ciò, oltre a non precostruire alcun reale vincolo di destinazione delle somme accantonate per la specifica esigenza gestionale, appare addirittura inopportuno, perché l'art. 1129, comma 7, c.c., suppone solo "uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", sul quale devono transitare "le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini", nonché "quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio". Questa unicità del conto corrente condominiale è data per scontata altresì dal comma 12, n. 3), dell'art. 1129 c.c., che prevede come grave irregolarità legittimante la revoca la mancata apertura ed utilizzazione di "quel" conto.

RIEPILOGO

■ **A chi va intestato il conto corrente, postale o bancario, sul quale l'amministratore deve versare le somme incassate e prelevare quelle occorrenti per provvedere ai pagamenti?** Il conto corrente non deve essere intestato né personalmente all'amministratore né a tutti, o ad alcuni condomini, ma al "condominio" in quanto tale (v. *Capitolo 8, par. 1*).

■ **Il versamento sul conto corrente condominiale delle somme versate dai condomini per far fronte ad una determinata spesa deliberata o approvata dall'assemblea sono vincolate a tale destinazione?** Le somme versate dai condomini al fine di consentire all'amministratore di adempiere ad una specifica obbligazione di gestione contratta con un terzo creditore non sono sottoposte a misure di conservazione o di prelazione, e perciò il saldo attivo del conto corrente condominiale che tali somme abbiano prodotto è pignorabile da chiunque abbia un titolo esecutivo nei confronti del condominio (v. *Capitolo 8, par. 1*).

■ **Chi può disporre del conto corrente condominiale?** Il potere di disporre del conto corrente spetta soltanto all'amministratore ed all'assemblea, e non ai singoli condomini, i quali non possono quindi individualmente pretendere l'estinzione o richiedere la restituzione delle loro quote (v. *Capitolo 8, par. 1*).

■ **L'amministratore può aprire due, o più, conti correnti intestati al medesimo condominio?** L'art. 1129, comma 7, c.c. prevede soltanto «uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio», sul quale devono transitare «le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini», nonché «quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio». Un unico del conto corrente condominiale è supposto altresì dall'art. 1129, comma 12, n. 3, c.c., che prevede come grave irregolarità legittimante la revoca dell'amministratore la mancata apertura ed utilizzazione di "quel" conto (v. *Capitolo 8, par. 1*).

■ **Nei confronti di chi si eleva il protesto in ipotesi di mancato pagamento di assegno emesso dall'amministratore e tratto sul conto corrente condominiale?**

Allorché l'amministratore abbia sottoscritto l'assegno senza specificare la propria qualità di rappresentante del condominio, vale il generale principio secondo cui, in tema di assegno bancario emesso dal rappresentante e tratto su di un conto corrente intestato al rappresentato, il protesto va elevato nei confronti del soggetto che ha emesso il titolo, secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza. Ove invece si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza del rapporto di amministrazione, il protesto deve essere elevato nei confronti del condominio rappresentato, e non piuttosto dei singoli condomini (v. *Capitolo 8, par. 1*).

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX