

## CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

Una tra le più importanti novità introdotte dalla legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013, riguarda l'obbligo da parte dell'amministratore di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente.

Questa necessità di trasparenza gestionale, introdotta al comma 7 dell'art. 1129 cod. civ., in verità non fa altro che recepire l'ormai consolidata corrente giurisprudenziale che, pur in assenza di specifiche norme, stabiliva che l'amministratore era tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente per evitare sovrapposizioni e confusioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale o eventualmente quello di altri condomini, senza necessità di espressa autorizzazione dell'assemblea in tal senso (Cass. civ., sent.n. 7162/2012). Il conto corrente, bancario o postale, dovrà essere intestato al condominio e di facile accesso, per il tramite dell'amministratore, da parte dei condomini che possono chiedere di prenderne visione e, a proprie spese, estrarre copia della rendicontazione contabile. La firma e la gestione del conto rimangono sempre e comunque all'amministratore nella sua qualità di rappresentante dei condomini all'uopo nominato con apposita delibera.

Se l'amministratore non apre o non utilizza correttamente questo conto i condomini, anche singolarmente, possono 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 può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso 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.

Tutto ciò ha creato non poche preoccupazioni e perplessità soprattutto ai diretti interessati, ovvero agli amministratori, poiché la norma, recitando 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» di fatto impedisce a quest'ultimo di prelevare o depositare dei contanti senza specificare nella relativa movimentazione bancaria a che titolo questo contante viene prelevato o versato.

Sicuramente questa nuova disposizione risponde all'esigenza di massima trasparenza e informazione nell'amministrare somme di danaro altrui, in modo che ciascun condomino possa verificare la regolarità dei pagamenti e la destinazione dei propri esborsi. Ma è pur vero che questa norma non deve di fatto paralizzare la gestione condominiale. Pensiamo, per esempio, al modesto fondo cassa che spesso viene dato a un consigliere al fine di provvedere alle spese più spicciole in condominio, come la lampadina fulminata nell'androne, oppure all'altrettanto fondo cassa, sempre contenuto, dato al portiere per far fronte alle piccole spese come i detersivi per la pulizia delle parti comuni a cui è tenuto, oppure i sacchi dell'immondizia.

In questo caso, il prelievo di contante in banca - proprio per non paralizzare la gestione - potrà avere una indicazione generica quale appunto quella del fondo cassa, ma l'amministratore dovrà, poi, indicare nel dettaglio della sua gestione contabile interna cosa è stato pagato con quel denaro prelevato così come previsto dal novellato art. 1130 cod. civ.

Per quanto riguarda i versamenti che magari alcuni condomini insistono nel voler ancora effettuare in contanti, la rendicontazione appare decisamente più semplice, perché l'amministratore, se ritiene di voler accettare ancora questa forma di pagamento, verserà in banca quanto percepito, indicandone la provenienza.

L'esigenza è a tutti chiara e legittima. Evitare appropriazioni indebite da parte degli amministratori di condominio, che purtroppo in questi ultimi anni sono saliti alla ribalta proprio per il compimento di questo reato.