

Il conto corrente



di Edoardo Riccio*

“ Questioni di prudenza portano a ritenere che sarebbe opportuno per l'amministratore farsi autorizzare da apposita delibera. Nemmeno un regolamento avente natura contrattuale potrà derogare tale obbligo posto che l'articolo 1129 del codice civile, nel quale esso è inserito, è ricompreso tra le disposizioni inderogabili dall'articolo 1138 del codice civile. Attesa l'importanza e la funzione di garanzia, il successivo comma XII, n. 3 dell'art. 1129 c.c., sanziona con la revoca l'amministratore che non utilizza il conto corrente. ”

La situazione prima della Riforma

Già prima della Riforma (Legge 220/2012) la Cassazione si era occupata del conto corrente, argomento delicato anche in funzione di ciò che esso rappresenta, pur costituendo un costo.

La Corte si era così pronunziata ritenendo che, addirittura, attesa la sua funzione, l'amministratore poteva sottoscrivere un contratto di un conto corrente contenente i contributi alle spese condominiali anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Infatti, pur in assenza di specifiche norme (prima del 18 giugno 2013) che ne facciano obbligo, egli era tenuto comunque a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati.

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'apertura del conto corrente non richiede dunque specifiche autorizzazioni assembleari, ciò che invece richiederebbe sicuramente l'apertura di una linea di credito bancaria. Nonostante questo, la stessa sentenza ha affermato che, in ogni caso, non si può dire che la mancata apertura di un conto corrente separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, costituirebbe irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato (Cassazione Civile, Sez. I (Sent.), 10.05.2012, n. 7160).

Ciò che per i giudici della S.C. era una facoltà, per il Tribunale di Milano, sentenza del 9 settembre 1991, era invece un diritto soggettivo di ciascun condomino a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore, ed a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore.

Di diverso avviso, per altro verso, rispetto alla Corte di Cassazione citata, il Tribunale S. Maria Capua V., 17 luglio 1997, secondo il quale la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente separato rispetto al suo patrimonio personale, con conseguente promiscuità gestionale, costituisce irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato.

Pur non sussistendo, prima della Riforma, un obbligo specifico di stipulare un contratto di conto corrente per il condominio, appariva, almeno in termini fiscali, del tutto inopportuno avere un conto intestato all'amministratore sul quale confluiscono i denari di diversi condomini. Infatti, secondo la sentenza della Cassazione civile, sezione V, 13 giugno 2007, n. 13819, in tema di accertamento delle imposte sui redditi, ed al fine di superare la presunzione posta a carico del contribuente dall'art. 32, d.P.R. 29 settembre 1973 n. 600 (in virtù della quale i prelevamenti ed i versamenti operati su conto corrente bancario vanno imputati a ricavi conseguiti nell'esercizio dell'attività d'impresa), non è sufficiente al contribuente (in questo caso amministratore di condominio) dimostrare genericamente di avere fatto affluire su un proprio conto corrente bancario, nell'esercizio della propria professione, e affidategli da terzi in amministrazione, ma è necessario che egli fornisca la prova analitica della inerenza alla sua attività di maneggio di denaro altrui di ogni singola movimentazione del conto (in applicazione del suddetto principio, la S.C. ha cassato la decisione con la quale la commissione tributaria aveva accolto l'impugnazione del contribuente avverso un avviso di accertamento notificato ad un amministratore di condominio, ritenendo che dalla natura stessa dell'attività svolta dal contribuente potesse desumersi che le somme da questi depositate sul proprio conto corrente gli erano state affidate dai condomini per il pagamento degli oneri condominiali).

Ancora, la Cassazione Civile, Sezione V, 13 giugno 2007 n. 13818, aveva ritenuto identica motivazione ai fini IVA.

La novità introdotta dalla Riforma

Sul punto è ora intervenuta definitivamente la Riforma prevedendo, all'articolo 1129 comma VII del codice civile, 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. Resta da capire se la sentenza della Corte di Cassazione che faceva rientrare l'apertura di questo tra le attribuzioni dell'amministratore, sia ancora fondata alla luce della Riforma. Questioni di prudenza portano a ritenere che sarebbe opportuno per l'amministratore farsi autorizzare da apposita delibera. Nemmeno un regolamento avente natura contrattuale potrà derogare tale obbligo posto che l'articolo 1129 del codice civile, nel quale esso è inserito, è ricompreso tra le disposizioni inderogabili dall'articolo 1138 del codice civile.

Attesa l'importanza e la funzione di garanzia, il successivo comma XII, n. 3 dell'art. 1129 c.c., sanziona con la revoca

l'amministratore che non utilizza il conto corrente. Non solo, ma il successivo n 4 del medesimo comma XII, sanziona con la revoca l'amministratore che tiene "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". Tralasciando, in questa sede, il riferimento al patrimonio del condominio (concetto nuovo rispetto alla legislazione pre-riforma), si richiama l'attenzione sull'importanza di non confondere i denari.

Resta da capire se per "condomini" la volontà era il riferimento ai condomini (persone fisiche) o ai condominii (edifici). Quando il riferimento è agli edifici, il legislatore ha sempre usato le due "ii". Risultando difficile come si possa confondere i patrimoni dei "condomini" (persone fisiche) resta da intendere che il riferimento sia in realtà alla seconda fattispecie, o, per lo meno, ai condòmini di altri condomini.

Il Supercondominio

Tale disposizione trova applicazione anche ai supercondomini di cui all'articolo 1117 bis del codice civile. Non era inusuale, nei casi di complessi edilizi strutturati in modo da avere più edifici che tra loro hanno in comune aree verdi, attrezzature sportive ecc, che l'amministratore avesse un solo conto corrente sul quale far confluire ogni versamento, sia esso riferito alle parti comuni o ai singoli condomini. Dal 18 giugno non è più possibile ed occorrerà dotare ciascun condominio di un proprio conto corrente.

La visione dell'estratto conto

Il comma VII del citato articolo 1129 codice civile, prevede

che ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Viene quindi confermato che non vi è rapporto diretto tra singolo condomino ed altro contraente (in questo caso l'istituto di credito o le poste). L'amministratore è il legale rappresentante del condominio e, pertanto, solo lui potrà richiedere il documento.

Non sarebbe forse arduo ritenere che il ripetuto rifiuto di fornire copia della rendicontazione possa essere ritenuta grave irregolarità ai fini della revoca. Ben vero che il condomino ha diritto a prendere visione e copia del registro di contabilità, ma l'estratto conto è un documento che attesta maggiormente la trasparenza dell'operato dell'amministratore.

In altre parti della Riforma viene prevista la facoltà di consultazione di alcuni documenti in capo non solo ai condomini ma anche a ciascun interessato (ad esempio articolo 1129 comma II codice civile per quanto attiene alla consultazione dei registri obbligatori). L'articolo 1130 bis espressamente autorizza i titolari di diritti di godimento (conduttore e comodatario) a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa. In questo caso, però, il riferimento è esplicito e comprende solo i titolari del diritto reale di proprietà. Pertanto l'amministratore dovrà (e non solo "potrà") rifiutare la consultazione a soggetti diversi. Si ritiene che il non consentire la visione dell'estratto conto in prossimità di assemblea avente ad oggetto il rendiconto, possa portare all'impugnazione della conseguente delibera di approvazione. ■

**Componente Giunta Nazionale ANACI*

