

Il conto corrente condominiale ed i rapporti tra l'intermediario ed il cliente:

PROBLEMATICHE CONNESSE

di Adriana Nicoletti *

Nel 2009 veniva istituito, in attuazione dell'art. 128 *bis* del Testo Unico Bancario (TUB), introdotto dalla legge sul risparmio (l. n. 262/2005), un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra i clienti e le banche od altro intermediario finanziario, il cui evidente fine è quello di prevenire - per quanto possibile - il ricorso alle aule giudiziarie. L'organismo preposto a tale attività è l'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) le cui decisioni, assunte secondo diritto e caratterizzate da indipendenza ed imparzialità, non sono equiparabili alle sentenze del giudice od ai lodi arbitrali essendo prive di carattere decisorio ed esecutivo, ma costituiscono sempre un punto di riferimento per i clienti ed un elemento di segno negativo per l'affidabilità dell'intermediario che non rispetti la decisione arbitrale. Il relativo inadempimento, infatti, rimane pubblicato al massimo per cinque anni su di uno specifico sito *internet* dell'ABF ed inserito in un apposito elencomma.

Molto frequente è il ricorso del condominio o dei condomini all'utilizzo di tale sistema per appianare i contrasti che possono sorgere con l'intermediario presso il quale l'ente condominiale è obbligato, a seguito della riforma del 2012, ad aprire un conto corrente condominiale, bancario o postale che sia.

IL CONDOMINIO ED IL CONTO CORRENTE COMUNE

Una delle attribuzioni dell'amministratore (art. 1130, comma 1, lett. 3), c.c.) consiste nella riscossione dei contributi condominiali e nella destinazione degli stessi per le spese comuni (ordinarie e straordinarie), con conseguente esecuzione dei pagamenti in favore dei terzi. Quest'ultimo passaggio prende corpo con l'intervento di un soggetto estraneo al condominio, il c.d. "intermediario", ovvero l'istituto presso il quale l'amministratore ha dovuto aprire il conto corrente a nome dell'ente da lui rappresentato, così come voluto dall'art. 1129, comma 7, c.c. ai sensi del quale "l'amministratore è obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio su di uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio...". Non

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

adempiere a tale dettato costituisce specifico motivo di grave irregolarità di gestione che può portare, anche da solo, alla revoca giudiziale dell'amministratore. Le motivazioni che hanno portato il legislatore ad inserire tale modifica sono più che note e sono state in questi anni più volte richiamate: correttezza, certezza e trasparenza dell'attività svolta dall'amministratore quanto al delicato profilo economico - finanziario.

Ma se, da un lato, si può dire che l'obiettivo sia stato centrato, perché oramai da lungo tempo - anche grazie ad una pregressa giurisprudenza conforme rispetto all'entrata in vigore della legge n. 220/2012 - ogni condominio è titolare di un proprio conto corrente, per altro verso non mancano le questioni che nascono dalla peculiarità del rapporto condomino/condominio/Istituto di credito, che può determinare, in determinate circostanze, una certa insofferenza dei primi due soggetti nei confronti dell'intermediario, quando si ravvisi un suo comportamento non collaborativo a fronte di legittime richieste avanzate dal cliente. Ed in questo caso l'attività svolta dai Collegi dell'ABF, che operano su base territoriale (salvo il rinvio ad un Collegio di coordinamento nel caso di ricorsi che riguardino questioni di particolare rilevanza o che abbiano generato o possano generare decisioni che diano vita ad orientamenti differenti tra i vari collegi territoriali), può essere determinante per comporre una situazione di conflitto che, diversamente, potrebbe portare direttamente nelle aule giudiziarie. In ogni caso, la mancanza di valore decisionale da attribuirsi alle pronunce di tali organismi non preclude il diritto del "cliente" di fare valere il proprio diritto in sede giurisdizionale.

Il settimo comma dell'art. 1129 c.c. non si è limitato a sancire l'obbligo dell'apertura del conto corrente condominiale, ma ha anche disposto che "*ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione condominiale*". Il termine "...per il tramite dell'amministratore..." ha determinato spesso una sorte di opposizione degli intermediari a fornire quanto richiesto, fondandosi il rifiuto su di un'univoca interpretazione del dettato legislativo, fondata sul rilievo che solo l'amministratore sarebbe il titolare di tale diritto. La soluzione della questione, già oggetto di esame nella presente rivista (in *Dossier condominio*, n. 172/2019), non ha subito mutamenti poiché l'orientamento dell'ABF si è consolidato sempre di più.

È, tuttavia, interessante osservare come questa impostazione dell'ABF fosse stata già manifestata prima dell'entrata in vigore della novella del 2012 (per un caso risalente al 2011) con motivazioni del tutto ineccepibili. Infatti, era stato osservato che se da un lato la banca è tenuta a non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela, per altro verso quando la legittimazione del terzo appare certa la banca è tenuta a fornire l'informazione richiesta. In questi termini, pertanto, si era ritenuto che il rifiuto della banca non si può trasformare nella pretesa che il terzo, pienamente legittimato, si rivolga al giudice o - come avviene -, all'ABF perché la svincoli dal "segreto bancario".

In questo quadro generale si va ad inserire la problematica che spesso ha interessato il condomino il quale, se pienamente titolato, "ha diritto a richie-

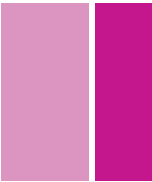
C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condominio, posto che il diritto del condomino all'informazione appartiene alla sua sfera giuridica - e ciò in quanto l'amministratore agisce nei confronti dei terzi (e, dunque, anche della banca) in quanto "ha la rappresentanza dei partecipanti" al condominio (così come dispone l'art. 1131 c.c.). Contestualmente, tale diritto 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" (ABF Milano, 15 ottobre 2012, n. 3259).

Del resto, una volta che il condominio sia stato identificato dall'intermediario in questa veste, non si può ipotizzare alcuna violazione della *privacy* solo per il fatto che questi richieda di controllare l'estratto conto estraendone copia, anche parziale. E quanto a questo, fino dai primi commenti alla nuova normativa la dottrina (Celeste, *L'accesso al conto corrente*, in *La proprietà edilizia*, pubb. 01 giugno 2014) era stato evidenziato che se gli effetti del conto corrente intercorrente con la banca sono ricollegabili a ciascun condomino, questo sarebbe l'elemento che legittimerebbe ciascun partecipante, in qualsiasi tempo, ad ottenere l'esibizione dei documenti contabili, prendendone visione ed estraendone copia. Ciò in quanto ogni condomino è "cliente" della Banca o dell'istituto postale per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante con il singolo, talché il nuovo diritto sancito dall'art. 1129, comma 7, c.c. è da questi direttamente azionabile.

A questo proposito vale la pena richiamare una recente decisione relativa ad un ricorso promosso dall'amministratore all'ABF, con il quale si lamentava che la banca aveva violato il segreto bancario per avere messo a disposizione del condomino richiedente l'estratto del conto corrente comune. L'arbitro ban-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



cario, ribaditi i principi in tema di interpretazione dell'art. 1129, comma 7, c.c. in una con l'art. 119, comma 4, TUB, ha affermato la correttezza del comportamento della Banca che, in presenza di tutti i presupposti (il condomino deve dimostrare di essere tale e di avere prima avanzato relativa richiesta all'amministratore senza riceverne riscontro), abbia aderito alla domanda senza incorrere in qualsivoglia violazione di legge (ABF Bari, 14 aprile 2020, n. 6870).

In ogni caso piace pensare che l'aggiornamento dell'art. 1129 c.c. non sia stato determinato solo dal riconoscimento di una giurisprudenza consolidata in ordine alla necessità di rendere obbligatorio il conto corrente condominiale, ma anche dalla opportunità di recepire in una norma *ad hoc* quanto affermato in modo continuativo dagli arbitri bancari.

L'INTERMEDIARIO È RESPONSABILE PER EVENTUALI OPERAZIONI, NON AUTORIZZATE, EFFETTUATE SUL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE?

Uno dei momenti più delicati nella gestione di un condominio è il passaggio delle consegne tra il vecchio ed il nuovo amministratore, perché è proprio in questo lasso di tempo che si potrebbero verificare problemi nell'effettuazione di operazioni sul conto corrente condominiale. In effetti, una volta deliberato dall'assemblea il cambio di gestione l'amministratore uscente dovrà darne immediata notizia al suo successore, talché la consegna di tutta la documentazione inerente al condominio possa avvenire nel tempo strettamente necessario per consentire al nuovo rappresentante condominiale di avviare la nuova gestione.

Tra tutti i documenti un posto di prevalenza è riservato al conto corrente, poiché è su questo che affluiscono i contributi versati dai partecipanti ed è da questo che vengono prelevate le somme necessarie per consentire lo svolgimento della gestione condominiale in modo costante e tale da consentire di non ritardare i pagamenti, non solo verso i creditori che abbiano eseguito prestazioni in favore del condominio, ma anche per adempiere alle obbligazioni derivanti dai rapporti dell'ente con i dipendenti (tra tutti: pagamento dello stipendio al portiere/pulitore; versamento dei contributi previdenziali e della quota parte del TFR). L'amministratore non più in carica, quindi, deve consegnare al suo avente causa tutto quanto afferisca al conto corrente aperto presso la banca o la posta. Tale adempimento, che rappresenta solo una parte della più complessa verifica della situazione contabile del condominio, consentirà - tra l'altro - al vecchio amministratore di liberarsi da qualsivoglia responsabilità in ordine alle operazioni che siano state effettuate sul conto corrente condominiale dopo il passaggio della gestione.

In questo sintetico quadro si inserisce il problema, non di poco rilievo, di individuare se, nell'ipotesi di più pagamenti effettuati dall'amministratore che non sia più mandatario del condominio, si possa individuare una responsabilità dell'intermediario per non avere vigilato sull'utilizzo del conto corrente sul quale l'amministratore, sempre per conto del condominio, non abbia più poteri.

Una delle questioni portate all'attenzione dell'arbitro bancario finanziario ha riguardato proprio il contrasto emerso tra un nuovo amministratore e la banca che aveva autorizzato alcuni bonifici in uscita, effettuati dal rappresen-

tante condominiale non più in carica e senza il consenso del primo. L'irregolarità dell'operazione, se accertata, avrebbe potuto comportare la restituzione, da parte dell'Istituto, dell'importo corrispondente all'importo dei bonifici.

Nel caso concreto è accaduto che l'amministratore subentrato, dopo avere provveduto a modificare il responsabile unico della firma del conto corrente intestato al condominio ed avere ricevuto dall'intermediario le nuove credenziali di accesso, aveva appurato che il vecchio amministratore aveva eseguito, nel periodo di transizione, alcune operazioni dal medesimo conto - il cui accesso *on line* era evidentemente ancora attivo - in favore di fornitori del condominio, i quali avevano già emesso fatture a carico dell'ente condominiale. Va precisato che il nuovo amministratore aveva regolarmente comunicato all'intermediario la data della decorrenza del proprio incarico.

Sulla questione si è formata la decisione dell'organismo interpellato (ABF Milano 27 ottobre 2020, n. 18818), che aveva ravvisato nell'intermediario una condotta non propriamente diligente in assenza del minimo spirito di collaborazione verso il cliente, al quale avrebbe dovuto fare presente che le credenziali del precedente amministratore erano ancora attive. Questo avrebbe consentito al nuovo mandatario di adottare tutte le misure opportune per evitare, da parte del primo, l'espletamento di un'attività ultra mandato. Tuttavia lo stesso organismo aveva escluso la sussistenza di un danno nei confronti del condominio, poiché con i bonifici si era adempiuto a precise obbligazioni del medesimo verso i terzi, evitando il determinarsi di situazioni conflittuali tra i soggetti interessati.

La decisione sarebbe stata, invece, di diversa portata se i bonifici fossero stati emessi con titolo differentemente e, soprattutto, se non avessero definito situazioni contingenti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

QUANDO I MOVIMENTI EFFETTUATI DALL'AMMINISTRATORE SUL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE POSSONO ESSERE CONSIDERATI ANOMALI

Ancora una recente decisione (ABF Milano 01 settembre 2020, n. 15234) offre uno spunto interessante per circoscrivere i limiti dell'attività "indagatrice" dell'intermediario rispetto ad operazioni anomale che l'amministratore possa mettere in atto sul conto corrente condominiale.

Il caso è semplice: il nuovo amministratore lamentava, da un lato, che il suo dante causa aveva effettuato una serie di prelievi di contanti o bonifici/as-segni in favore della ditta individuale e riferibile allo stesso amministratore in uscita e, dall'altro, che l'istituto di credito non poteva non essere consapevole della dannosità degli stessi per il condominio così agevolando, di fatto, l'incapienza del conto corrente non più in grado di onorare il pagamento di fornitori/professionisti non saldati nel periodo della precedente amministrazione. Da qui la richiesta di risarcimento pari all'ammontare delle somme prelevate illegittimamente dal conto corrente condominiale, oltre alla domanda di ristoro per i maggiori danni conseguenti, patrimoniali e non subiti e subendi dal condominio medesimo.

Secondo il condominio l'intermediario avrebbe dovuto rilevare nella condotta dell'amministratore una "palese anomalia" proprio perché, in palese conflitto di interessi, i prelievi e/o bonifici (ripetuti, ravvicinati, di elevato importo e con causali generiche) erano stati eseguiti dall'amministratore in favore della propria ditta individuale.

La difesa dell'intermediario si fondava, invece, su puntuali deduzioni, quali: nessun limite era stato posto dal condominio all'attività dell'amministratore concernente le operazioni effettuate sul conto corrente comune; la banca è obbligata ad attivarsi nell'interesse del cliente solo quando ravvisi "eclatanti anomalie" (secondo la costante giurisprudenza dell'ABF) e tale circostanza non era emersa dai documenti in atti; la banca non può essere titolare di un onere di controllo, soprattutto quando le operazioni bancarie si svolgano *on line* e siano accompagnate da una causale specifica; nessuna contestazione in merito era mai stata sollevata dal condominio. Salvo altre esplicitate nel corso della controversia arbitrale.

Secondo la giurisprudenza ordinaria (App. Milano 27 dicembre 2017, n. 5440 in *Arch. locazioni*, 2018, 667) «in tema di conto corrente bancario intestato ad un condominio, è da escludere che la banca abbia il dovere di controllare la fisiologia ovvero la patologia della gestione del conto da parte del soggetto - l'amministratore del condominio - autorizzato ad operarvi ovvero il dovere di verificare che le operazioni di prelievo e di pagamento poste in essere dall'amministratore abbiano come beneficiari i fornitori del condominio (sulla scorta del riferito principio il giudice di secondo grado ha confermato la pronuncia di prime cure che aveva rigettato la domanda di risarcimento danni, promossa dal condominio nei confronti dell'istituto di credito a titolo di responsabilità sia *ex contractu* che aquiliana)».

Peraltro la stessa Suprema Corte, anche se con riferimento al rapporto intercorrente tra la Banca ed una Società sua cliente, aveva affermato che «in

tema di conto corrente bancario, pur non potendosi pretendere che l'istituto di credito, con il quale una società intrattenga rapporti di conto corrente, si trasformi nel controllore esterno della regolarità delle operazioni compiute dall'amministratore di detta società, rientrano nel dovere di esecuzione del contratto secondo correttezza e buona fede, gravante sul mandatario (e quindi sulla banca, alla quale la società abbia affidato i propri depositi), il rifiuto di operazioni "ictu oculi" anomale, quando esse siano tali da compromettere palesemente l'interesse della correntista o, quanto meno, quale dovere di protezione dell'altro contraente, l'attivazione della banca per informarne la società, in persona di un amministratore diverso da quello intenzionato a realizzare l'operazione manifestamente lesiva» (Cass. 31 marzo 2010, n. 7956).

Detto questo, ad avviso del Collegio arbitrale si può parlare di "operazione anomala" quando la movimentazione sia *ictu oculi* esorbitante; di un ammontare assolutamente sproporzionato; esorbitante in modo significativo rispetto all'affidamento sul conto corrente; sia tale da "svuotare" *uno actu* la provvista sul conto o, ancora, quella priva di causale o con una giustificazione arbitraria ma sempre in relazione al suo importo. Se - come nel caso concreto - le operazioni di prelievo si svolgono in un arco temporale esteso; sono effettuate tramite internet; sono di importo non rilevante a fronte dell'entità del bilancio condominiale e, quindi, non hanno un carattere sproporzionato e sono indicate con una specifica causale, anche se non analitica, possono essere considerate compatibili con l'affidamento che la banca fa sulla loro correttezza. Né può essere ignorato, come elemento a favore dell'intermediario per individuare un anomalo sbilanciamento fra entrate ed uscite dal conto corrente condominiale, il fatto che il medesimo non sia finito "in rosso". Tali elementi, che qualificano qualsivoglia rapporto di conto corrente bancario, sono applicabili anche al condominio quanto alla sua posizione nei confronti della banca o dell'ufficio postale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Per concludere nella fattispecie il Collegio arbitrale ha anche evidenziato che se una responsabilità in relazione ad una corretta gestione del conto corrente fosse stata ipotizzabile, questa poteva essere addebitata anche ai condomini i quali, ben a conoscenza del fatto che l'amministratore era anche titolare dell'omonima ditta individuale, avrebbero dovuto essi stessi vigilare se tutte le operazioni passive erano state effettuate in trasparenza. Certamente non un'impresa impraticabile, considerato che l'art. 1129, comma 7, c.c., nel nuovo testo di cui alla legge n. 220/2012, consente espressamente che i condomini possano prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica.

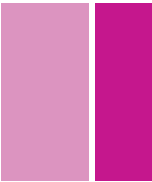
IL C.D. "PHISHING" E LA RESPONSABILITÀ DELL'INTERMEDIARIO E/O DELL'AMMINISTRATORE

Con il termine "phishing" (dall'inglese "fishing" «pesca») ci si riferisce ad una particolare tipologia di truffa che viene consumata via *internet*, mediante la quale gli utenti vengono tratti in inganno. Molto semplicemente, da un messaggio di posta elettronica proveniente, in apparenza, dall'istituto finanziario di riferimento (banca, posta, società emittente di carte di credito) il destinatario viene indotto, con la prospettazione di false problematiche, a fornire i propri dati di accesso al servizio. Di solito nel messaggio, per rassicurare l'utente, viene indicato un collegamento che, in modo falso ma apparentemente credibile, rinvierebbe all'effettivo *sito web* dell'istituto di credito presso il quale il medesimo si è registrato. Nel momento in cui i dati identificativi riservati vengono inseriti gli stessi vengono carpi dai truffatori. Si tratta di un atto di pirateria informatica, largamente conosciuto e rispetto al quale gli utenti sono stati oramai costantemente messi in guardia non solo dalle autorità preposte a difesa della *privacy*,... (es. Polizia Postale), ma anche dai "mass media" che sempre più di frequente mettono in allarme gli utenti, invitandoli non solo a diffidare dal rispondere a richieste provenienti da interlocutori non conosciuti, ma anche a denunciare queste intrusioni fraudolente.

Come questo fenomeno si possa collegare al condominio è presto detto, perché è sufficiente scorrere i contenuti *on-line*, leggere la stampa quotidiana oppure ascoltare i programmi televisivi di informazione e ci si troverà di fronte ad un ventaglio di truffe delle quali sono stati vittima anche sprovveduti amministratori. Più si espande l'utilizzo dei pagamenti tramite *home banking*, più tale pratica nefasta trova terreno fertile per svilupparsi e, certamente, il condominio non può restare indenne da questo pericolo.

Poiché il condominio nel momento in cui apre un conto corrente diventa cliente dell'istituto bancario o postale con il quale si trova ad interagire, valgono per lo stesso quei principi di carattere generale dettati dalla giurisprudenza in materia di responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, nel caso in cui l'utente abbia reclamato l'estraneità dell'ente condominiale all'ordine di bonifico. Principi che, tuttavia, non possono prescindere dalla sussistenza e dall'accertamento degli elementi probatori che dimostrino l'ascrivibilità del fatto all'intermediario piuttosto che al cliente stesso.

Con ordinanza n. 9158 in data 12 aprile 2018 la Corte di cassazione, nel ribadire un consolidato orientamento, ha affermato che «... *in tema di respon-*



sabilità della banca in caso di operazioni effettuate a mezzo di strumenti elettronici, anche al fine di garantire la fiducia degli utenti nella sicurezza del sistema (il che rappresenta interesse degli stessi operatori), è del tutto ragionevole ricondurre nell'area del rischio professionale del prestatore dei servizi di pagamento, prevedibile ed evitabile con appropriate misure destinate a verificare la riconducibilità delle operazioni alla volontà del cliente, la possibilità di una utilizzazione dei codici di accesso al sistema da parte dei terzi, non attribuibile al dolo del titolare o a comportamenti talmente incauti da non poter essere fronteggiati in anticipo. Ne consegue che, anche prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 11 del 2010, attuativo della direttiva n. 2007/64/CE relativa ai servizi di pagamento nel mercato interno, la banca, cui è richiesta una diligenza di natura tecnica, da valutarsi con il parametro dell'accorto banchiere, è tenuta a fornire la prova della riconducibilità dell'operazione al cliente (Cass. 3 febbraio 2017, n. 2950)».

Riducendo ai minimi termini quanto deciso dai giudici di legittimità si può dire che l'istituto bancario/postale deve verificare che le operazioni in uscita siano state ordinate dal cliente e se non lo fa deve rimborsare il maltolto. Il correntista, tuttavia, per essere risarcito non deve avere causato l'anomalia per incauto o doloso comportamento e la relativa prova è a carico dell'intermediario. La questione è stata oggetto di una recente decisione del Collegio arbitrale (ABF Bologna 24 marzo 2020, n. 5449) concernente un ricorso presentato da un amministratore il quale, nel verificare i movimenti del conto corrente intestato al condominio, aveva appurato che era stato effettuato un bonifico in uscita a sua insaputa e per questo aveva chiesto (dopo avere inutilmente sporto reclamo nei confronti dell'intermediario) il riaccredito della somma oltre le relative commissioni. La usuale replica della banca consisteva nella sua non responsabilità, poiché - a suo dire - il ricorrente era stato vittima di una truffa telematica. Questi, infatti, fidandosi della richiesta proveniente da un sito *web*, che riproduceva quello ufficiale dell'intermediario, aveva inserito i propri codici di accesso personale ed il codice del dispositivo OTP (*one-time password*) generato dal *token* che è in possesso esclusivo del cliente, il quale è tenuto a custodire personalmente tali credenziali, impedendo che soggetti terzi ne vengano a conoscenza.

Nel corso dell'istruttoria il Collegio arbitrale aveva accertato che la banca aveva ricostruito, da un lato, il tracciamento delle operazioni in uscita dal conto corrente avvenuto tramite la corretta digitazione delle password monouso generate dal dispositivo in possesso dell'amministratore e, dall'altro, aveva dimostrato di avere predisposto i necessari presidi di sicurezza a tutela della clientela. Questo, tuttavia, non aveva impedito al Collegio di rilevare, dalla documentazione in atti, che nel corso dell'operazione i sistemi di sicurezza dell'intermediario avevano evidenziato alcune anomalie in conseguenza delle quali la banca avrebbe dovuto interrompere, in via precauzionale, le disposizioni in uscita dal conto corrente condominiale.

Il concorso del fatto dell'amministratore (incauta custodia dei codici di accesso e del *token*) e dell'istituto bancario (anomalie ignorate) determinava, quindi, nei confronti del condominio un concorso di colpa tra i due soggetti con una maggiore percentuale di responsabilità a carico dell'amministratore.

LE ULTERIORI DIFESE DEL CONDOMINIO IN ORDINE ALLE POSSIBILI IRREGOLARITÀ DELL'INTERMEDIARIO

La peculiarità della decisione arbitrale, che - come visto - non è una sentenza, non è un lodo arbitrale ed ancora non ha valore di verbale di mediazione, pur rappresentando sempre un elemento fortemente indicativo proprio in considerazione della natura dell'organismo che emette la decisione, non preclude, tuttavia, al cliente di appellarsi ad altre forme di tutela, quali la mediazione obbligatoria e la promozione di un giudizio ordinario.

Occorre ancora evidenziare che ricorrere alla decisione dell'arbitro bancario finanziario comporta una spesa esigua e di un ammontare pari al costo per l'instaurazione del giudizio arbitrale, non richiede l'assistenza obbligatoria di un legale, talché l'amministratore può provvedervi direttamente. In questo caso si ritiene che non sia necessaria neppure una delibera assembleare *ad hoc* dalla quale, invece, non si può prescindere qualora, per la complessità della questione, fosse indispensabile ottenere il consenso dei condomini, presumibilmente con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 3, c.c.. Naturalmente sarà cura dell'amministratore informare l'assemblea la quale, non riconoscendosi nella decisione negativa assunta dall'arbitro bancario, dovrà decidere se e come proseguire per tutelare il proprio diritto asseritamente leso dal comportamento dell'istituto bancario/postale.

Ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modificazioni, chi intende promuovere un giudizio avente ad oggetto le specifiche controversie elencate nella norma deve, a pena di improcedibilità della domanda, esperire preliminarmente la mediazione obbligatoria con l'assistenza di un legale. Tra le materie sono compresi anche i contratti assicurativi, bancari e finanziari. Per quanto concerne in particolare il contratto bancario, stipulato dal condominio per l'apertura del conto corrente comune, non vi sono dubbi che la sua gestione da parte della banca costituisca materia sottoposta all'obbligo della preventiva mediazione.

L'amministratore, pertanto, prima di depositare la domanda di mediazione dovrà munirsi di autorizzazione assembleare approvata con delibera assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e che varrà anche nel caso in cui si debba dare assenso alla proposta del mediatore. Nel caso di mancato raggiungimento di tale maggioranza la proposta si intende non accettata.

■

* Consulente legale ANACI