

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Il condominio e i rapporti con la banca

I contratti bancari con un «consumatore», quale è il condominio, (da redigere «per iscritto», a pena di nullità) devono indicare «il tasso d'interesse e ogni altro prezzo e condizione praticati» (articolo 117 del Testo unico bancario). Inoltre, qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente «con preavviso minimo di due mesi» (articolo 118). Per i rapporti regolati in conto corrente, poi, l'estratto conto deve essere inviato agli interessati «con periodicità annuale o, a scelta del cliente, con periodicità semestrale, trimestrale o mensile» (tenendo presente, peraltro, che in mancanza di opposizione scritta, «gli estratti conto e le altre comunicazioni periodiche alla clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento»).

Ancora: il cliente ha «diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni» (e quanto ai costi, possono essere addebitati solo quelli «di produzione di tale documentazione») (articolo 119). È, infine, riconosciuto al cliente il «diritto di recedere in ogni momento da un contratto a tempo indeterminato senza penalità e senza spese» (articolo 120-bis). Quanto, invece, alle tutele approntate in favore del cliente che è anche consumatore, si evidenzia che tali tutele scattano, in particolare, in caso di «contratto di credito» (vale a dire di quel contratto con cui

un finanziatore concede o si impegna a concedere «un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria»: in campo condominiale si pensi al caso di un finanziamento per l'acquisto di arredi per le parti comuni) (art. 121). Per questo tipo di rapporto è stabilita, infatti, una disciplina specifica se ne è parte un soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale.

*Presidente
 Centro studi **Confedilizia**

