



NUOVE REGOLE SUL CONTO CORRENTE IN ROSSO: I DOVERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Con l'arrivo dell'anno nuovo arriva una sgradita sorpresa per le famiglie italiane e per le imprese: cambiano infatti le regole per la gestione dei conti in rosso.

Non saranno più consentiti gli addebiti automatici se i clienti non avranno sufficienti disponibilità liquide sui loro conti correnti.

Se i clienti non avranno sufficienti disponibilità liquide sui propri conti correnti bancari, c'è il rischio concreto di un improvviso stop ai pagamenti di utenze, contributi previdenziali e rate di finanziamenti.

Le banche potranno sospendere automaticamente i Rid, ossia lo strumento che ci permette di addebitare sul conto corrente le utenze.

Le nuove regole per i conti correnti in rosso.

A partire dal 1° gennaio 2021 infatti, gli istituti di credito italiani dovranno applicare le nuove regole sui conti correnti in rosso fissate dall'Eba – European Banking Authority.

In particolare, l'Associazione bancaria europea ha deciso il blocco del Rid e la segnalazione del cliente alla centrale dei rischi in caso di tre mancati pagamenti mensili da almeno 100 euro.

In un difficile contesto economico come quello attuale questa decisione rischia di pesare in maniera incisiva su famiglie e imprese, che sono alle prese con seri problemi di liquidità per le conseguenze economiche legate alla pandemia da Coronavirus.

Coloro i quali sono alle prese con la perdita del lavoro o con il calo del fatturato dovuto alle varie chiusure secondo le aree geografiche e secondo i periodi, dovranno continuare a pagare le rate del mutuo, dei finanziamenti, delle bollette e delle utenze domestiche senza poter contare sull'aiuto dello scoperto di conto corrente.

Questa è una particolare forma di finanziamento che la banca concede al proprio cliente per poter effettuare qualsiasi tipo di pagamento, assegni, bonifici, prelievi anche in caso di mancanza di fondi sul conto.

Cosa si rischia ad andare in rosso.

Secondo le nuove regole Eba, da gennaio 2021 il correntista che per più di 90 giorni non ha fondi sufficienti per pagare l'esigua somma di 100 euro vedrà bloccarsi il Rid - Rapporto interbancario diretto, ossia quel servizio con cui il cliente autorizza automaticamente la propria banca ad accettare sul proprio conto corrente gli addebiti provenienti da un particolare creditore, come la domiciliazione bancaria delle utenze domestiche. Il Rid serve soprattutto per effettuare pagamenti periodici come bollette, rate di mutui o finanziamenti, affitti, stipendi, contributi previdenziali, ecc.

Non solo verrà bloccato il Rid, la banca sarà obbligata a segnalare il cliente alla centrale dei rischi con la conseguente iscrizione del correntista nella lista nera dei cattivi pagatori, evento che renderà molto più complicata qualsiasi richiesta di finanziamento da parte del correntista andato in rosso.

Un mancato pagamento di 100 euro, protratto per tre mesi, fa sì che il correntista venga classificato come cattivo pagatore, di conseguenza tutta la sua esposizione verso la banca

verrà classificata come credito deteriorato o non performing loan (Npl).

Queste regole impatteranno non solo sulle famiglie e sulle imprese ma anche sul quel microcosmo sociale chiamato condominio.

I doveri dell'amministratore con riferimento al conto corrente.

Prima di tutto occorre comprendere cosa in concreto ha l'obbligo di fare l'amministratore col conto corrente condominiale per capire quali possono essere le violazioni che il gestore del bene comune può commettere.

In estrema sintesi ricordiamo che l'amministratore ha l'obbligo di:

- aprire per ciascun condominio che gestisce un conto corrente, bancario o postale, che deve essere quindi specifico per ogni immobile;
- di utilizzare per ogni somma in entrata ed in uscita in modo esclusivo il conto corrente condominiale, con la conseguenza che, ad esempio, se l'amministratore riceve il pagamento di quote condominiali da parte di un condòmino non può utilizzare quel denaro immediatamente per pagare un fornitore ma dovrà farlo transitare prima dal conto;
- gestire il conto corrente condominiale in maniera tale da impedire qualunque possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale o di altri condòmini.

Ogni qualvolta l'amministratore viola una di queste regole fondamentali si profila una sua responsabilità, con la conseguenza che si troverà a dover rispondere nei confronti degli amministrati.

L'amministratore è responsabile dello scoperto del conto condominiale?

Esiste la responsabilità dell'amministratore per le passività del conto corrente del condominio quando il gestore non ha adempiuto alla riscossione delle quote condominiali da parte di tutti i condòmini, così causando l'assenza dei fondi necessari sul conto corrente per i pagamenti dei fornitori o dei servizi, come le bollette della luce o le spese del riscaldamento centralizzato.

Un esempio concreto lo troviamo in una recentissima pronuncia del Tribunale di Massa, la sentenza n. 15/2020, che ha condannato un amministratore al risarcimento dei danni in favore degli amministrati per aver omesso la riscossione delle quote condominiali e, così, aver determinato la creazione sul conto corrente di 'ingiustificate passività'.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano