

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ED IL REATO DI APPROPRIAZIONE INDEBITA

L'importanza del ruolo e i numerosi e complessi compiti che l'amministratore si trova oggi ad adempiere, ai sensi della L. 220/2012 di riforma del Condominio, lo espongono al rischio di incorrere in errori, comportamenti omissivi o volontari dai quali possono scaturire responsabilità di tipo civile e penale.

È bene precisare che questi due profili di responsabilità, non si sovrappongono ma si intersecano, in quanto, in parte anche la responsabilità penale trova fondamento e ragione legittimante nei doveri e poteri che la legge civile assegna all'amministratore e che questi assume con l'accettazione dell'incarico.

Quindi, accanto alla responsabilità civilistica contrattuale che trova fondamento nel rapporto di mandato (art. 1710 c.c. e ss.) e alla responsabilità extracontrattuale da atto illecito (art. 2043 c.c. e ss.), assume rilevanza anche la responsabilità penale per le azioni o le omissioni poste in essere dall'amministratore del condominio.

Tra i reati di maggiore rilievo che possono vedere responsabile l'amministratore di condominio sono da annoverare quelli in cui egli lede il bene del patrimonio dei singoli condomini ovvero del condominio stesso. In tali ipotesi, il comportamento dell'amministratore può integrare la fattispecie di **appropriazione indebita**.

L'appropriazione indebita rappresenta una classica ipotesi di reato commesso da chi gestisce o amministra beni altrui. Essa, infatti, ai sensi dell'art. 646 del codice penale, è configurabile quando un soggetto "per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria del denaro o della cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso". Il possesso, nell'accezione penalistica, è un potere di fatto sulla cosa esercitato fuori della sfera di vigilanza diretta di chi abbia sulla cosa stessa un potere maggiore (es. proprietà). Dalla nozione di possesso si distingue quella di detenzione, la quale viene a restringersi ai soli casi di potere di fatto esercitato sotto la sfera giuridica di sorveglianza di chi abbia su di essa potere maggiore (si pensi al portabagagli che trasporta le valigie accanto al proprietario). L'elemento psicologico del reato di appropriazione indebita è il dolo specifico: l'art. 646 c.p. richiede non soltanto coscienza e volontà di appropriarsi della cosa mobile altrui (cioè di iniziare a tenerla come se ne fosse il reale proprietario), ma anche il fine specifico di procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto.

Nel corso degli anni si erano registrati frequenti casi di utilizzo da parte degli amministratori, soprattutto non professionisti, del denaro dei condomini in modo improprio (per prassi determinata anche dalla mancanza di precise disposizioni di legge sul punto): gli oneri condominiali incassati venivano fatti confluire dall'amministratore su propri conti correnti o in depositi bancari comuni ai diversi condomini amministrati, determinando una sostanziale confusione di patrimoni e l'automatica incoerenza del saldo contabile col saldo di cassa.

A questa deficienza normativa aveva cercato di supplire la giurisprudenza, che in numerose pronunce aveva enucleato una serie di principi ai quali l'amministratore doveva attenersi per una corretta gestione delle casse condominiali, stabilendo ad esempio: "l'amministratore è obbligato a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il suo patrimonio personale e quelli dei diversi condomini che gestisce, nonché tra questi ultimi" (Trib. Salerno, 3 maggio 2011; Trib. Torino, 3 maggio 2000); "il singolo condomino ha un vero e proprio

diritto soggettivo 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" (Trib. Milano, 9 settembre 1991); *"la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce perciò da sola una irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato"* (Trib. Roma, 24 agosto 2009; Trib. Torino, 3 maggio 2000; Trib. Milano, 29 settembre 1993); *"è illegittima la deliberazione dell'assemblea di condominio che preveda di far affluire i versamenti delle quote condominiali sul conto corrente personale dell'amministratore, in quanto ciò integra lesione del diritto di ciascun condominio alla perfetta trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale, limite inderogabile alle scelte discrezionali e gestionali degli organi di amministrazione e governo del condominio"* (Trib. Genova, 16 sett. 1993).

Con la legge n. 220 del 2012, il legislatore ha recepito le indicazioni giurisprudenziali, prevedendo espressamente al comma 7 del nuovo art. 1129 c.c. 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; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica"* e al successivo comma 8 che *"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi"*, e aggiungendo al comma 12, n. 3 come ipotesi tipica di "grave irregolarità" legittimante la revoca dell'amministratore, appunto, *"3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma"*.

Queste nuove disposizioni rendono indubbiamente più difficile la possibilità pratica che l'amministratore si appropri di denaro appartenente ai condomini o al condominio o destini tale denaro ad altri scopi.

Resta fermo che risponderà di tale reato l'amministratore di condominio, tenuto ai sensi dell'art. 1130 n.4 c.c. a riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, nel caso in cui si verifichi un ammanco di cassa o nel caso in cui le risorse patrimoniali non vengano utilizzate per le finalità tipiche della realtà organizzativa condominiale. Ciò avviene nel caso di mancato versamento degli oneri contributivi condominiali quando essi vengano utilizzati, attraverso l'appropriazione, per finalità estranee alla gestione ed amministrazione della cosa comune.

Nel caso in cui l'amministratore nel compiere il delitto di appropriazione indebita cagioni un grave danno economico al condominio ricorre anche l'aggravante del *"danno patrimoniale di particolare gravità"* sancita dal n. 7 dell'art. 61 c.p. (Trib. Roma, 4 giugno 2004, n. 12910); mentre, qualora l'amministratore sottragga periodicamente delle somme dai conti del condominio per scopi personali e non giustificati dalle esigenze gestionali dell'ente il reato si configurerà anche la *"continuazione"* ai sensi dell'art. 81 c.p., e ad avviso della Suprema Corte *"in caso di reato continuato, valendo, in mancanza di tassative esclusioni, il principio della unitarietà, la valutazione in ordine alla sussistenza o meno dell'aggravante del danno di rilevante gravità dev'essere operata con riferimento non al danno cagionato da ogni singola violazione, ma a quello complessivo cagionato dalla somma delle violazioni, difettando una norma che, ai fini in questione, consideri il reato come una pluralità di episodi tra loro isolati"* (Cass. pen., 8 luglio 2005, n. 33951; Cass. pen., 30 aprile 2004, n. 39651). Quanto al trattamento sanzionatorio, la pena prevista dall'art. 646 c.p. è la reclusione fino a tre anni e la multa fino a € 1.032.

Infine, è doveroso precisare che il reato di appropriazione indebita rientra nel novero delle fattispecie sulle quali incide il decreto legislativo n. 28/2015, recante *"Disposizioni in materia di non punibilità per particolare tenuità del fatto"*, in vigore dal 02.04.2015, che ha introdotto l'art. 131 bis c.p., rubricato *"esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto"*, prevedendo

“nei reati per i quali è prevista la pena detentiva non superiore nel massimo a cinque anni, ovvero la pena pecuniaria, sola o congiunta alla predetta pena, la punibilità è esclusa quando, per le modalità della condotta e per l'esiguità del danno o del pericolo, valutate ai sensi dell'articolo 133, primo comma, l'offesa è di particolare tenuità e il comportamento risulta non abituale”, con la conseguenza che, ove ricorrano detti presupposti, il procedimento penale potrebbe essere archiviato al termine delle indagini preliminari su richiesta del pubblico ministero ovvero successivamente concludersi con sentenza di proscioglimento.

La fattispecie di appropriazione indebita può assumere rilevanza non solo con l'appropriazione di somme di denaro ma anche con riferimento alla **violazione dell'obbligo di consegna o restituzione della documentazione contabile**.

L'art. 1129 c.c., nella nuova formulazione, stabilisce al comma 8 che *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini”*. Ne consegue che commetterà il reato di appropriazione indebita l'amministratore che rifiuti o ritardi la consegna della documentazione allorquando tale condotta sia finalizzata al conseguimento di un profitto ingiusto.

Nella recente sentenza n. 29541 del 10 luglio 2013, la Corte di Cassazione ha ritenuto colpevole di appropriazione indebita un amministratore di condominio, che, essendo stato revocato dall'assemblea, e dunque nella consapevolezza di non avere più alcun titolo per continuare ad avere il possesso della documentazione contabile condominiale, continuava a trattenere e volontariamente negava la restituzione della predetta documentazione anche dopo la notifica di un atto di precetto contenente l'intimazione di eseguire un ordine di consegna della detta documentazione, determinandosi così l'interversione del possesso. Infatti, il momento consumativo del reato di cui all'art. 646 c.p., ad avviso della Corte, non equivale necessariamente a quello della scadenza del termine stabilito per la restituzione, atteso che la mancata restituzione colposa non integra gli estremi del reato. La consumazione del reato sussiste invece – come nel caso di specie – al momento del *ri rifiuto ingiustificato* della restituzione della cosa dopo la scadenza del termine che ne legittima il possesso: tale condotta rende manifesta l'esistenza sia dell'elemento oggettivo, per il venir meno della legittimità del possesso, sia di quello soggettivo, evidenziando la volontà del possessore di invertire il titolo del possesso per trarre dalla cosa un ingiusto profitto. È in tale momento che il reato deve ritenersi integrato in tutti i suoi elementi.

In altra recentissima sentenza della Corte di Cassazione (la n. 31192 del 16.07.2014), l'amministratore di un condominio, che a incarico finito, e nonostante l'ordine in tal senso del Tribunale, non aveva consegnato al nuovo amministratore i conti e le carte condominiali è stato condannato per appropriazione indebita e per il reato di mancata esecuzione di un provvedimento giurisdizionale (art. 388 co. 2 cod. pen.). Infatti, nell'ipotesi in cui alla mancata restituzione dei documenti segua (insieme o in alternativa ad una denuncia per appropriazione indebita) un ricorso al Giudice Civile in via d'urgenza per ottenere un provvedimento che imponga al precedente amministratore la riconsegna dei documenti in suo possesso, la disubbidienza a tale provvedimento costituirà un reato autonomo che si aggungerà a quello già commesso di appropriazione indebita.

Avv. Rosamaria Rizzato

APPC LECCE