FOCUS

Appropriazione indebita ad opera dell'amministratore

Con specifico riferimento all'amministratore di condominio, il reato di appropriazione indebita è - nella generalità dei casi - aggravato dal ruolo di gestione dallo stesso ricoperto, atteso che, proprio in relazione all'incarico ricevuto, egli ha nella sua disponibilità somme di pertinenza dei singoli condòmini amministrati, motivo per cui nei confronti dello stesso si dovrebbe procedere – quasi sempre – d'ufficio (art. 646, comma 3, cod. pen.).

Contributo a cura di

Paolo Accoti

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Il reato di appropriazione indebita: le condotte dell'amministratore penalmente rilevanti

La fattispecie penale dell'appropriazione indebita, prevista e punita dall'art. 646 cod. pen., prevede che il soggetto agente, al fine di procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si impadronisca del denaro o della cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso.

Paolo Accoti
Avvocato

Il reato è perseguibile a querela di parte, salvo non si versi nell'ipotesi delineata dal comma 3 dell'art. 646 cod. pen., che stabilisce la perseguibilità d'ufficio allorquando il soggetto agente si appropria del denaro, o della cosa mobile altrui, abusando del ruolo ricoperto, in dipendenza "dell'autorità" rivestita dallo stesso o alle relazioni domestiche intrattenute, ovvero con abuso di relazioni di ufficio, di prestazione d'opera, di coabitazione, o di ospitalità.

La norma, come appare evidente, tende a tutelare il diritto di proprietà e il delitto di appropriazione indebita risulta integrato nel momento in cui si verifica la cosiddetta interversione del possesso, vale a dire quanto l'agente si comporti nei confronti del denaro o della cosa mobile in suo possesso, come se fosse proprietario (*uti dominus*), rifiutando la restituzione del bene senza alcuna giustificazione ovvero lo utilizzi per fini diversi da quelli ai quali era stato destinato.

Nel delitto di appropriazione indebita l'elemento oggettivo è dato dal dolo specifico dell'agente, in considerazione del fatto che lo stesso persegue lo scopo di procurare a sé, o ad altri, un ingiusto profitto.

Quando l'amministratore di condominio risponde di appropriazione indebita

Con specifico riferimento all'amministratore di condominio, il reato di appropriazione indebita è - nella generalità dei casi - aggravato dal ruolo di gestione dallo stesso ricoperto, atteso che, proprio in relazione all'incarico ricevuto, egli ha nella sua disponibilità somme di pertinenza dei singoli condòmini amministrati, motivo per cui nei confronti dello stesso si dovrebbe procedere - quasi sempre - d'ufficio (art. 646, comma 3, cod. pen.). È noto, infatti, che la figura dell'amministratore è assimilabile a quella del mandatario il quale, in virtù della sua funzione ge-

storia e di rappresentanza del condominio, riceve somme di denaro, generalmente rinvenienti dal versamento delle quote condominiali da parte di ciascun condominio in rapporto ai millesimi di proprietà, al fine di provvedere all'esecuzione di specifici pagamenti o da versare nella cassa condominiale per provvedere alle spese di gestione del fabbricato, in conformità ai bilanci approvati dall'assemblea.

Appare evidente, quindi, che a dette somme viene impresso un vincolo di destinazione che attiene, nel caso delle quote condominiali, al pagamento di beni e servizi cui l'amministratore è obbligato secondo le modalità e i termini convenuti mentre, nel secondo caso, egli è tenuto a una generale destinazione dei fondi confluiti sul conto comune alle spese condominiali secondo le modalità stabilite dall'assemblea, ed è tenuto alla loro rendicontazione nonché alla restituzione alla scadenza dell'esercizio del mandato, ai sensi dell' art. 1713 cod. civ.

Ecco che allora, «nel caso in cui l'agente abbia la disponibilità di denaro altrui in virtù dello svolgimento di un incarico gestorio, quale l'amministrazione di un condominio, il reato di appropriazione indebita è integrato dall'interversione del possesso, che si manifesta quando l'autore si comporta uti dominus non restituendo senza giustificazione le somme detenute, che non ha più ragione di trattenere, in modo da evidenziare in maniera incontrovertibile anche l'elemento soggettivo del reato» (Cass. pen., sent. n. 25444/2017).

Come abbiamo avuto modo di verificare il reato si configura, fermi restando gli altri elementi essenziali dello stesso, qualora il soggetto attivo si appropri di somme o beni mobili al fine di procurare a sé, ma anche ad altri, un ingiusto profitto.

L'amministratore, infatti, risponde del delitto di appropriazione indebita anche qualora distrae denaro o beni, sottraendoli pertanto alla loro naturale destinazione, al fine di far conseguire a diversi soggetti un ingiusto profitto, tanto perché l'interversione del possesso si consuma «ogni qualvolta l'amministratore di condominio, anziché dare corso ai suoi obblighi, dia alle somme a lui rimesse dai condomini una destinazione del tutto incompatibile con il mandato ricevuto e coerente invece con sue finalità personali ("Commette il delitto di appropriazione indebita il mandatario che, violando le disposizioni impartitegli dal mandante, si appropri del denaro ricevuto utilizzandolo per propri fini e, quindi, per scopi diversi ed estranei agli interessi del mandante" Sez. II, sent. n. 23347 del 3 maggio 2016; nello stesso senso Sez. II, sent. n. 50156 del 25 novembre 2015)» (Cass. pen., sent. n. 31322/2017).

Il che sta a significare che l'amministratore commette un illecito anche qualora, allo scopo di coprire perdite che si verificano in altri condomini dallo stesso gestiti, trasferisca fondi di proprietà di un condominio ad un altro. Così facendo il reato risulta perfezionato nel momento del travaso del denaro da un conto corrente a un altro, perché questo presuppone una gestione infedele delle somme ricevute, che si concretizza con l'indebito prelevamento dal conto acceso a nome del condominio amministrato, al fine di trasferirle sul conto corrente di un altro condominio "in perdita" (Cass. pen., sent. n. 31322/2017).

Nondimeno, in considerazione del fatto che la fattispecie criminosa si configura anche con l'appropriazione di "beni mobili", **risponderà del reato di cui all'art. 646 cod. pen. l'amministratore che rifiuti la restituzione dei documenti di proprietà del condominio.**

E invero, l'amministratore, una volta cessato dalla carica, deve consegnare tutta la documentazione relativa al condominio sino

ad allora amministrato nella mani del nuovo amministratore, facendo l'opportuno passaggio di consegne, ovvero dei condòmini richiedenti e tanto, a prescindere dalle motivazioni che potenzialmente lo stesso potrebbe addurre, siano esse procedurali, afferenti al procedimento di sfiducia o revoca ovvero economiche come, ad esempio, il mancato pagamento delle proprie competenze professionali, tanto al fine di evitare importanti conseguenze sia da un punto di vista penalistico - come l'ipotesi qui in commento del reato di appropriazione indebita - che da un punto di vista prettamente civile, come una azione per il risarcimento del danno cagionato dall'omessa pronta consegna della documentazione richiesta.

La Suprema Corte, al riguardo, ha avuto modo di stabilire come «la finalizzazione della condotta dell'imputato consistente nell'omessa restituzione al condominio dal medesimo amministrato della documentazione contabile, da ricollegarsi all'evidente finalità di non permettere al condominio di accertare l'inesatta amministrazione: omessi pagamenti di servizi (assicurazione dell'immobile, acqua, gas) goduti dal condominio pur essendo state messe a disposizione dell'imputato le somme necessarie» (Cass. pen., sent. n. 43402/2016), consente di ritenere presente anche quell'ingiusto profitto previsto dalla norma penale, che sarebbe rinvenibile dalla volontà dell'amministratore di impedire una corretta ricognizione della sua gestione immobiliare e, pertanto, finalizzata ad occultare l'omissione di alcuni pagamenti di cui lo stesso avrebbe dovuto farsi carico, avendo ricevuto dai condòmini le somme necessarie allo scopo.

L'amministratore, peraltro, per andare esente da responsabilità, non può neppure invocare eventuali problematiche afferenti la ritualità, o meno, della revoca inflitta dall'assemblea, considerato che, in simili fattispecie, «ai fini della configurazione del delitto di appropriazione indebita non può ritenersi determinante la ritualità o meno della convocazione dell'assemblea che aveva revocato il ricorrente dalla carica di amministratore del condominio» (Cass., sent. n. 38660/2016).

Pertanto, l'amministratore, quand'anche in regime di *prorogatio imperi*, risponde del reato di appropriazione indebita dei documenti contabili e delle somme di denaro, qualora esista una specifica richiesta di restituzione da parte dei condòmini, né lo stesso può giustificarsi solo riferendo di aver utilizzato dette somme per il pagamento altri servizi condominiali, in particolare, delle utenze, considerato che appare evidente come, per la gestione del condominio, inevitabilmente l'amministratore disponga di altre entrate destinate proprio al pagamento di siffatte utenze. Sempre che lo stesso non dimostri la palese mancanza di fondi dovuta alla cronica morosità dei condòmini stessi e che, comunque, i debiti soddisfatti per primi con il denaro in cassa, salva diversa specifica imputazione dei versamenti operata dai condòmini, siano di prossima scadenza e, pertanto, risulta indispensabile la loro immediata soddisfazione, sotto pena, in mancanza, del distacco delle utenze.

Infine, per quanto concerne un aspetto squisitamente procedurale, **appare evidente che il condominio può esercitare l'azione civile nell'ambito del procedimento penale a carico dell'amministratore per appropriazione indebita, al fine di ottenere il risarcimento di tutti i danni eventualmente subiti.**

Una tale facoltà spetta in primo luogo all'amministratore di condominio, ovviamente quello nominato in sostituzione del precedente infedele, atteso che, così come costantemente stabilito dalla giurisprudenza, il potere rappresentativo che compete all'amministratore del condominio *ex* artt. 1130 e 1131

cod. civ. e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi (In tal senso da ultimo: Cass. civ., sent. n. 7327/2013. In precedenza: Cass. civ., sent. n. 16230/2011; sent. n. 23065/2009 e sent. n. 24764/2005).

Ciò posto, nessun dubbio può nutrirsi in merito alla **possibilità per l'amministratore del condominio di esercitare direttamente nel giudizio penale l'azione civile per il risarcimento dei danni subiti dal condominio**, anche senza la necessita di uno specifico mandato assembleare, essendo lo stesso titolare *ex lege* del potere rappresentativo per tutte le azioni a salvaguardia dei diritti sulle parti comuni dell'edificio (Cfr.: Cass. pen., sent. n. 3320/2015).

Tuttavia, se anche in sede penale si riconosce una tale facoltà all'amministratore del condominio, nondimeno ciò non priva l'assemblea del potere di intraprendere direttamente una qualsiasi controversia. Infatti, il mandato conferito all'avvocato con il verbale assembleare sottoscritto dal Presidente e autenticato dallo stesso, rispecchia tutti i criteri dettati dall'art. 122, comma 1, cod. proc. pen. - «Quando la legge consente che un atto sia compiuto per mezzo di un procuratore speciale, la procura deve, a pena di inammissibilità, essere rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve contenere, oltre alle indicazioni richieste specificamente dalla legge, la determinazione dell'oggetto per cui è conferita e dei fatti ai quali si riferisce. Se la procura è rilasciata per scrittura privata al difensore, la sottoscrizione può essere autenticata dal difensore medesimo. La procura è unita agli atti» – conseguentemente, risulta pienamente ammissibile la costituzione di parte civile operata dal condomino sulla scorta del verbale assembleare (Cfr.: Cass. pen., sent. n. 30297/2017).