

08922-19



**REPUBBLICA ITALIANA**  
In nome del Popolo Italiano  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
SECONDA SEZIONE PENALE

Composta da:

ANTONIO PRESTIPINO	- Presidente -	Sent. n. sez. 29-2019
SERGIO DI PAOLA	- Relatore -	CC - 09/01/2019
PIERO MESSINI D'AGOSTINI		R.G.N. 43984/2018
SANDRA RECCHIONE		
ANTONIO SARACO		

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

(omissis) nato a (omissis)

avverso l'ordinanza del 09/10/2018 del Tribunale di Macerata

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

udita la relazione svolta dal Consigliere Sergio Di Paola

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Marco Dell'Olio che ha concluso chiedendo l'inammissibilità del ricorso

**RITENUTO IN FATTO**

1. Il Tribunale di Macerata, decidendo in sede di appello avverso l'ordinanza pronunciata dal G.i.p. del Tribunale di Macerata in data 11.9.2018, di rigetto della richiesta di sequestro preventivo formulata dal P.m. avente ad oggetto la somma pari all'importo dei crediti del condominio nei confronti dell'indagato (omissis), accoglieva l'impugnazione e disponeva il sequestro preventivo della somma pari ad € 2.690,73, corrispondente all'ammontare degli importi di denaro consegnati all'indagato dai conduttori d'immobili concessi in locazione a titolo di pagamento delle spese condominiali, somme ritenute oggetto di

appropriazione indebita da parte del proprietario degli immobili che non aveva provveduto al pagamento degli oneri condominiali:

2.1. Propone ricorso per cassazione la difesa dell'indagato, deducendo con il primo motivo di ricorso la violazione della legge penale, ai sensi dell'art. 606, lett. B) cod. proc. pen., in relazione agli artt. 309, comma 9, e 324 cod. proc. pen.; erroneamente il Tribunale aveva ritenuto sussistente il *fumus* del delitto di appropriazione indebita, mancando alcun vincolo di destinazione impresso alle somme oggetto dei versamenti, eseguiti dai conduttori in favore dell'indagato, relative agli importi - determinati in modo autonomo e forfettario - corrispondenti alle spese condominiali; la pattuizione contenuta nei contratti rendeva evidente che le somme versate costituivano oggetto di obbligazioni assunte dai conduttori nei confronti del locatore, il quale restava unico soggetto obbligato al pagamento delle spese condominiali, indipendentemente dal rapporto relativo al contratto di locazione; non sussisteva, pertanto, il presupposto dell'affidamento, attraverso contratti riconducibili alla figura del mandato, delle somme da parte dei conduttori al locatore per provvedere al pagamento delle spese condominiali.

Il provvedimento impugnato, inoltre, non aveva dato conto di quali elementi fossero stati presi in considerazione per individuare la somma da sottoporre a sequestro, considerata la funzione delle obbligazioni previste (relative alle spese di manutenzione ordinaria e delle spese condominiali) e la loro suddivisione tra i singoli conduttori.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce la violazione della legge penale, ai sensi dell'art. 606, lett. B) cod. proc. pen., in relazione agli artt. 309, comma 9, e 324, comma 7, cod. proc. pen., in riferimento alla valutazione circa la sussistenza delle esigenze cautelari, risultando del tutto carente sul punto la motivazione del Tribunale.

2.3. Con il terzo motivo di ricorso si deduce la violazione di legge, ai sensi dell'art. 606, lett. B) cod. proc. pen., in relazione agli artt. 646 cod. pen. e 129 cod. proc. pen.; Il Tribunale non aveva rilevato il difetto di tempestività delle querele rispetto all'ipotizzata condotta appropriativa, a dire dei querelanti appresa attraverso l'ascolto di trasmissioni televisive del (omissis) (omissis) (avendo sporto le querele il 22 agosto 2018).

## **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1.1. Il primo motivo di ricorso è fondato.

La motivazione del provvedimento impugnato fonda l'accertamento della sussistenza del *fumus* del delitto di appropriazione indebita sulla riscontrata

altruità delle somme ricevute dal locatore, con il vincolo di destinazione di quelle specifiche somme al pagamento degli oneri condominiali, vincolo contrattualmente previsto, con l'effetto di apprezzare, nell'ipotesi in cui sussistano circostanze di fatto che attestano la destinazione ad altri scopi delle somme indicate, la condotta tipica dell'appropriazione indebita.

La premessa da cui muove il Tribunale è giuridicamente erronea, sia considerando in astratto la natura delle somme versate dai conduttori, in relazione al contratto di locazione e alle caratteristiche delle obbligazioni che sorgono a favore del condominio per le spese sostenute nell'interesse dei comproprietari, sia valutando la concreta fattispecie, come descritta nel provvedimento impugnato.

Occorre, infatti, prendere le mosse dalla natura del contratto di locazione e delle obbligazioni corrispondenti al pagamento del canone e delle altre somme previste dalla natura del contratto e dalle pattuizioni in concreto stipulate tra le parti. Obbligazione principale del contratto di locazione è quella del pagamento del corrispettivo per l'uso normale e il godimento della cosa locata; a essa possono accedere ulteriori obbligazioni, dirette a garantire il locatore per il deterioramento del bene, nel lungo periodo, e ad assicurare l'equilibrio patrimoniale tra le prestazioni considerando gli oneri che il proprietario deve sostenere per le spese delle cose comuni, nell'ipotesi in cui il bene locato sia un immobile facente parte di un condominio. L'individuazione del contenuto di tali obbligazioni accessorie rientra nella disponibilità delle parti, che possono determinare la misura delle obbligazioni pecuniarie dovute dal conduttore anche facendo riferimento alle previsioni di spesa che il locatore ritiene di dover sostenere nel periodo contrattuale considerato. Tale collegamento fattuale, però, non muta la natura dell'obbligazione, che resta indissolubilmente legata al rapporto sinallagmatico e non assume, per il solo dato descrittivo o di computo dell'ammontare delle somme dovute (facendo riferimento alle obbligazioni che il locatore, nella qualità di comproprietario, deve assolvere nei confronti del condominio), carattere di obbligazione avente ad oggetto l'incarico affidato al locatore, da parte del conduttore, di provvedere - utilizzando le somme corrisposte - al pagamento degli oneri condominiali.

Infatti, non è superfluo ricordare che, in relazione alle obbligazioni inerenti al pagamento delle spese sostenute nell'interesse del condomino, unici debitori sono i singoli condomini, pur se gli immobili facenti parte del condominio siano stati locati a terzi, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza della Corte di cassazione («Il condominio e, per esso, i singoli condomini possono far valere le loro ragioni creditorie relativamente al pagamento degli oneri condominiali esclusivamente nei confronti di altro condomino e non già nei



riguardi del conduttore o comunque di chi occupa l'appartamento senza esserne il proprietario, non avendo nei suoi confronti azioni dirette»: Sez. 2 civ., n. 17201 del 24/6/2008, non massimata; nello stesso senso Sez. 2 civ., n. 17039 del 3/8/2007, non massimata; Sez. 2 civ., n. 384 del 13/01/1995, Rv. 489687; Sez. 3 civ., n. 1104 del 3/2/1994, Rv. 485200; nonché più di recente Sez. 3 civ., n. 15482 del 08/07/2014, Rv. 631746).

Inoltre, anche la legislazione in materia di locazioni abitative, e le previsioni normative espressamente rivolte a disciplinare le obbligazioni inerenti al pagamento degli oneri accessori da parte del conduttore (in particolare, l'art. 9 della l. 392/1978 e, per il richiamo ivi contenuto, anche l'art. 5 della stessa legge), confermano l'autonomia delle obbligazioni contrattuali tra le parti del contratto di locazione rispetto alle obbligazioni che il singolo condomino deve adempiere nei confronti del condominio.

L'autonomia dei rapporti descritti, rende palese l'impossibilità logica di ritenere che le somme oggetto delle obbligazioni contrattuali, pur se riferite alle spese condominiali, una volta consegnate al locatore possano ancora ritenersi di proprietà dei conduttori, non risultando in alcun modo che i conduttori possano essere considerati debitori in via diretta del condominio.

Per altro verso, le specifiche caratteristiche delle clausole contrattuali che regolavano la determinazione dell'ammontare delle somme dovute nella fattispecie, facendo riferimento non solo alle spese condominiali (computate peraltro in modo forfettario, ciò che conferma l'autonomia strutturale delle obbligazioni del conduttore rispetto agli obblighi del singolo condomino nei confronti del condominio) ma anche alle spese di manutenzione dell'immobile, attestano in modo ancor più evidente l'assenza di alcun vincolo di destinazione su tali somme, che costituiscono esclusivamente l'oggetto di una delle obbligazioni assunte dal conduttore nei confronti del locatore.

Difettando, dunque, il *fumus* dell'ipotizzato delitto di appropriazione indebita, i restanti motivi di ricorso non necessitano di essere esaminati, restando assorbiti dall'accoglimento del motivo principale.

3. All'accoglimento del ricorso, consegue l'annullamento del provvedimento impugnato senza rinvio, con la conseguente disposizione relativa alla restituzione, in favore del ricorrente, delle somme in sequestro.

**P.Q.M.**

Annulla senza rinvio l'ordinanza impugnata e dispone la restituzione delle somme in sequestro al ricorrente.

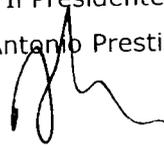
Manda alla cancelleria per i provvedimenti di cui all'art. 626 cod. proc. pen.

Così deciso il 9/1/2019

Il Consigliere estensore  
Sergio Di Paola



Il Presidente  
Antonio Prestipino



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
SECONDA SEZIONE PENALE

IL 1 MAR. 2019



Il Cancelliere

**CANCELLIERE**  
Claudia Penelli

