

## Amministratore: Appropriazione indebita.

Inizia a farsi strada nella giurisprudenza dei Giudici del merito, come evidenziato nella prima pronuncia di seguito riportata, l'interpretazione secondo la quale l'amministratore di condominio risponde del reato di appropriazione indebita (art. 646 codice penale), non solo nel caso in cui si appropri di denaro dalla cassa condominiale, ma anche qualora utilizzi tale denaro per far fronte a debiti di un altro condominio dallo stesso gestito, prassi che fino ad ora era considerata mera "*confusione contabile*" passibile di eventuale risarcimento danni in via civilistica, ma non reato.

La sentenza del Giudice territoriale di Bologna è altresì interessante perché statuisce il principio secondo il quale il fine di trarre dall'appropriazione un ingiusto profitto, previsto dalla norma quale elemento costitutivo del reato, è ravvisabile anche nella semplice intenzione dell'amministratore di porre in essere la condotta per conservare il suo incarico professionale, pur in assenza, quindi, di una volontà di "intascarsi" il denaro.

La seconda sentenza sotto riportata del Giudice di legittimità è, invece, interessante perché statuisce la istantaneità del reato che si perfeziona con il compimento della prima condotta appropriativa e non con la revoca dell'amministratore e la nomina del successore (nel caso di specie la Corte ha ritenuto perfezionato il delitto di appropriazione indebita nel momento in cui l'amministratore non restituiva la contabilità detenuta).

**Trib. Bologna Sez. I, 17/03/2014**

*Spese del condominio*

La rilevanza penale - sul piano strettamente oggettivo - e quindi, l'illiceità penale della condotta consistente nella distrazione, da parte dell'amministratore professionale di condominio, delle somme versate dai singoli condòmini per le spese riguardanti la comproprietà condominiale, ricorre anche nel caso in cui il soggetto agente (id est: l'amministratore) utilizzi quanto versato dai condòmini di un condominio per il pagamento dei debiti di altro condominio dal medesimo soggetto professionale amministrato e non soltanto, quindi, nel caso in cui la distrazione sia finalizzata esclusivamente a soddisfare interessi altri, personali e privati dell'amministratore e che, come tale, dia luogo ad un'indebita sottrazione tout court, qual è normalmente tipica della fattispecie incriminatrice. Lo scopo primario, peculiare ed esclusivo per cui il bene (ossia il denaro) sia stato consegnato dai condòmini all'amministratore di condominio - realizzandosi propriamente al riguardo una interversione nel possesso del bene (il denaro) - non è quindi perseguito in modo penalmente lecito neppure nell'ipotesi dell'anomala utilizzazione del bene (il denaro), ed in ispecie qualora vi sia - dal lato passivo di un rapporto obbligatorio e con riguardo al mezzo di

adempimento - una 'nascosta' sostituzione tra condominio tenuto al pagamento dei propri debiti e condominio di fatto adempiente, nonostante che il denaro abbia comunque ricevuto, in tale modo, da parte dell'amministratore, un indirizzo ascrivibile a legittimità (e quindi una destinazione 'dovuta' e apparentemente lecita), vigendo, da un lato, il principio di "separatezza" dei conti dei singoli condomini amministrati e, dall'altro lato, non potendosi certo ravvisare, riguardo a quanto ricevuto dall'amministratore di condominio da parte dei singoli condòmini ai fini del pagamento delle spese condominiali, un'ipotesi di c.d. "deposito alla rinfusa", com'è invece per il caso del denaro versato in banca e che entra in proprietà di quest'ultima, conservando il soggetto che abbia effettuato il versamento un diritto di credito nei confronti della banca stessa. Sinteticamente, quindi, al fatto - oggettivamente rilevante - per cui il denaro consegnato all'amministratore di condominio sia stato comunque usato dall'amministratore stesso per uno scopo diverso da quello per cui la consegna abbia avuto luogo, si sovrappone ulteriormente ed egualmente - sul piano dell'elemento soggettivo del reato - il "fine del profitto" perseguito dal soggetto agente (l'amministratore) e la sua (necessaria) sussistenza, potendosi infatti ravvisare quest'ultimo anche nell'ipotesi in cui con il denaro non si realizzi un'utilità personale in senso stretto del soggetto che materialmente compia l'atto di distrazione del bene e trovando compiuta integrazione anche in tal caso la fattispecie del reato di appropriazione indebita.

FONTI

Sito Giuraemilia.it, 2015

**Cass. pen. Sez. II, 17/05/2013, n. 29451 (rv. 257232)**

*Momento consumativo del reato - Individuazione - Fattispecie*

Il delitto di appropriazione indebita è reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa e, cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (Nella specie, la Corte ha ritenuto perfezionato il delitto di appropriazione indebita della documentazione relativa al condominio da parte di colui che ne era stato amministratore, non nel momento della revoca dello stesso e della nomina del successore, bensì nel momento in cui l'agente, volontariamente negando la restituzione della contabilità detenuta, si era comportato "uti dominus" rispetto alla "res"). (Dichiara inammissibile, App. Cagliari, 27/06/2012)

FONTI

CED Cassazione, 2013

Avv. Vito Patta