



Associazione Nazionale
Imprese di Costruzione
e Manutenzione Ascensori

RASSEGNA STAMPA

TESTATA : IL SOLE 24 ORE DEL 26/09/2017

Appropriazione indebita. Gestione allegra

È reato «travasare» soldi tra condomini

Giulio Benedetti

■ L'amministratore gestisce "i soldi degli altri", ovvero dei condomini, al fine di svolgere le funzioni di gestione previste dall'articolo 1130 del Codice civile. E il Codice penale (articolo 646) punisce l'«appropriazione indebita», cioè la condotta di chi, al fine di trarre un **ingiusto profitto**, si appropria del denaro altrui, ovvero, dei condomini, di cui abbia il possesso. Il reato è procedibile di ufficio se viene contestata l'aggravante dell'articolo 61n.11 del Codice penale, cioè quando il fatto sia stato commesso con **abuso delle relazioni di ufficio**, e, al riguardo, la giurisprudenza più recente è assai severa nelle condanne degli amministratori condominiali.

La Corte di cassazione (sentenza 31322/2017) ha respinto il ricorso di un amministratore di condominio che era stato condannato per il reato di appropriazione indebita di ingenti fondi destinati al pagamento delle spese di teleriscaldamento, per coprire le perdite che si erano verificate in un **altro condominio** da lui gestito.

La Corte d'Appello aveva escluso la concessione delle attenuanti generiche a causa della ripetitività della condotta dell'imputato, cui facevano capo vari condomini le cui **contabilità erano tra loro confuse** e che aveva effettuato ripetuti pagamenti a vantaggio di soggetti estranei alla gestione del condominio.

La Corte di cassazione ha affermato che il delitto di appropria-

zione indebita è un reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa, quando l'agente compie un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questo come propria.

L'attività dell'amministratore che si instaura con i condomini è un rapporto di mandato nel cui ambito, volto al compimento di più atti giuridici nell'interesse dei condomini, l'amministratore può ricevere dai condomini somme di denaro per provvedere a specifici pagamenti o da riversare nella cassa condominiale per sostenere le spese di gestione del condominio secondo i bilanci approvati dall'assemblea.

Il reato si configura quando l'amministratore si comporta da «padrone», compiendo un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenerla come propria. Ciò si realizza ogni volta che 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 le sue **finalità personali**.

Quindi, conclude la sentenza, commette il delitto di appropriazione indebita il mandatario che, violando le disposizioni impartitegli dal mandante, si appropria del denaro ricevuto utilizzandolo per scopi diversi dagli interessi del mandante.