**ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori**
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

10 ottobre 2011 9:51

# Cassa condominiale. Risponde di appropriazione indebita l'amministratore che se ne appropria

di Alessandro Gallucci



E' uno degli incubi piu' ricorrenti di tutti i condomini. Svegliarsi un giorno e di punto in bianco scoprire che l'amministratore e' fuggito con tutti i soldi presenti in cassa. Il fatto, tutt'altro che marginale, spesso crea delle vere e proprie voragini economiche che i malcapitati sono costretti a riempire con i propri sacrifici.

Si, perche' al creditore del condominio, a giusta ragione (quanto meno a livello giuridico), poco importa se i soldi che dovevano essere usati per pagarlo se l'e' presi l'amministratore per i propri sollazzi: egli dev'essere pagato. Non farlo nei modi e nei termini consueti, ossia senza cercare un accordo alla luce del danno subito, vuol dire esporsi al rischio di un'azione giudiziaria. Se si pensa, poi, che se accordarsi con l'artigiano che presta la propria opera per la manutenzione delle parti comuni non e' cosa difficile come lo e', e qui spesso stanno i grossi importi, farlo con la societa' erogatrice dell'acqua, della luce o del gas, si capisce che l'ammanco di cassa e' una vera iattura.

**Che cosa possono fare i condomini frodati dal loro (ex) legale rappresentante?**

Due le azioni a loro disposizione: l'azione civile per recuperare tutte le cose (denaro compreso) di proprieta' condominiale e la denuncia penale per appropriazione indebita ai sensi dell'art. 646 c.p. Non v'e' dubbio, infatti, che il comportamento del mandatario e' sicuramente criminale. E lo e' al di la' del fatto che l'amministratore si sia appropriato di 100 piuttosto che di 1000 euro. Che la differenza sull'ammontare del malloppo non potesse rappresentare una soglia di punibilita' pareva chiaro e indiscutibile. Evidentemente, pero', non e' cosi' se s'e' reso necessario un intervento della Corte di Cassazione a precisare questo principio. Nel caso cui gli ermellini hanno dato giustizia con la sentenza n. 36022 dello scorso 5 ottobre, i giudici di appello avevano mandato assolta un'amministratrice perche' l'ammanco di cassa, pari a circa un milione delle vecchie lire, vista la sua esiguita', poteva essere attribuito piu' ad una svista che ad una volonta' criminale. Secondo la Corte, invece, tale esiguita' non puo' a priori escludere il reato di appropriazione indebita. Detto piu' semplicemente: intanto i dati di fatto dimostrano che la fattispecie concreta e' riconducibile in quella punita dall'art. 646 c.p. (appropriazione indebita). Stara' poi all'imputato dimostrare che manca uno degli elementi costitutivi del reato, ad esempio dando prova che l'esiguita' della somma era stata trattenuta per errore. Cio', pero', non puo' essere dato per assodato a priori. Infine e' bene ricordare che per l'appropriazione indebita commessa dall'amministratore, trattandosi di reato consumato nell'adempimento d'un incarico fiduciario, per la punizione non e' nemmeno necessaria la querela. Insomma seppur sia utile presentarla (per circostanziare i fatti), la sua mancanza non preclude l'esercizio dell'azione penale da parte del pubblico ministero. Non solo: una volta presentato l'esposto, il procedimento va avanti al di la' della specifica volonta' delle parti danneggiate. Come dire: non e' possibile, ritirando la querela, far cessare il processo.