

20 maggio 2012 15:47

La responsabilit  civile e penale dell'amministratore di condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

L'amministratore   il mandatario dei condomini (o del condominio, la differenza non   di poco conto e ci riferiamo ai proprietari solo perch  quella   l'indicazione preponderante in giurisprudenza, cfr. Cass. SS.UU. n. 9148/08).

Come legale rappresentante della compagine, egli commettere errori e quindi incorrere in responsabilit  connesse all'espletamento dell'incarico. Errori o, peggio, comportamenti volontari ai quali sono riconosciute responsabilit  di tipo civile e penale.

Partiamo da queste ultime. L'amministratore "fugge con la cassa condominiale"? Egli commette il reato di **appropriazione indebita** aggravata. Il mandatario si mette d'accordo con le imprese per gonfiare le fatture per la prestazione dei servizi per incassare pi  del dovuto e spartirsi il malloppo? Allora   punibile per **truffa**. L'amministratore fa eseguire interventi edilizi senza le necessarie autorizzazioni amministrative? Sara' imputabile, a seconda dell'omissione, per il **reato edilizio di riferimento** (cfr. d.p.r. n. 380/01). Cio' per quanto riguarda i profili penali.

E per quelli civili? Di che cosa puo' rendersi responsabile l'amministratore?

Innanzitutto c'  la responsabilit  nei confronti dei condomini per l'inadempimento delle incombenze che gli spettano per legge fin dal momento della nomina. In pratica quelle di cui s'  detto fin'ora. L'amministratore, inoltre,   responsabile per "**eccesso di potere**". Si pensi al cambio di fornitore di energia elettrica o al contratto di assicurazione, entrambi stipulato senza preventivo consenso dell'assemblea. Salvo successiva ratifica egli   responsabile verso il condominio e verso il terzo (artt. 1398-1711 c.c.).

Il mandatario, inoltre, puo' essere responsabile per avere **eseguito delibere palesemente illegittime**. Si pensi alle decisioni assembleari che senza alcuna autorit  impongono limitazioni all'uso delle parti di propriet  esclusiva. Con riferimento a quest'ultima ipotesi   necessario chiedersi: fino a che punto deve spingersi la valutazione dell'amministratore. circa la legittimit  di una decisione dell'assemblea?

Per rispondere al quesito non si puo' partire dal rapporto giuridico che s'instaura tra compagine e proprio rappresentante: un contratto di mandato. Ebbene in quest'ambito,   la legge a dircelo (art. 1710 c.c.), l'amministratore   tenuto a comportarsi con la diligenza del buon padre di famiglia che, "tradotto dal legalese all'italiano", significa: dare delle valutazioni senza entrare nello specifico di questioni che per complessit  non gli competono. Un amministratore puo' valutare se una delibera   lesiva di un diritto di servitu' a favore di un condomino (o di un terzo) su una cosa comune. Se lo   non deve eseguirla. Se l'assemblea si   autoconvocata, l'amministratore   tenuto a considerare veritiere le affermazioni contenute nel verbale, in merito alla regolare convocazione, senza poter sindacare la legittimit  del deliberato stesso, salvo prove evidenti discordanti. Sostanzialmente si puo' dire che di fronte a delibere chiaramente nulle l'amministratore debba rifiutarsi di porle in esecuzione, eventualmente convocando un'assemblea per spiegarne i motivi. A fronte di decisioni formalmente viziata (es. omessa convocazione) all'amministratore, per prudenza, bastera' attendere lo spirare del termine d'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. Diversamente, in entrambi i casi,   ipotizzabile una responsabilit  contrattuale per inadempimento.