

# L' amministratore garante della sicurezza dei condòmini

Giulio Benedetti

Definite con rigore l' appropriazione indebita e le responsabilità per l' incuria. La Corte di Cassazione è recentemente intervenuta con varie sentenze sull' amministratore di condominio che hanno delineato una sua generale posizione di «soggetto garante» dell' incolumità dei condòmini e della sicurezza finanziaria del condominio. La «mancata custodia» Le controversie condominiali riguardano spesso l' omessa custodia delle parti comuni che l' articolo 1130 del Codice civile riserva alla vigilanza dell' amministratore e i relativi eventuali incidenti. Anche se l' articolo 2051 del Codice civile comporta un' inversione dell' onere della prova, per cui è l' amministratore che per evitare l' addebito di responsabilità, deve provare la riconducibilità dell' incidente al caso fortuito, la strada processuale della persona danneggiata non è in discesa, dovendo comunque provare in giudizio l' entità delle lesioni ed il nesso di causalità tra la cosa custodita ed il danno. È il caso trattato dalla sentenza 49592/2018, che ha dichiarato inammissibile il ricorso di un amministratore avverso una sentenza che lo aveva dichiarato responsabile del reato di lesioni aggravate (articolo 590 Codice penale) in danno di una persona che era caduta su una griglia di aerazione dei locali sottostanti il piazzale condominiale. Il giudice di appello aveva dichiarato la negligenza, imprudenza e imperizia dell' amministratore che aveva ommesso di provvedere alla manutenzione della griglia. Del resto l' amministratore di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all' articolo 2051 del Codice civile, dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini ( nella specie, infiltrazioni di acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), anche se tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile (sentenza 15291/2011). E nello stesso senso della responsabilità per il reato di lesioni vanno altre importanti pronunce: la 34147/2012 della sezione penale (una condomina era caduta su di un



avvallamento esistente tra il pavimento e il tombino di raccolta delle acque reflue condominiali) e la 21223/2012 (l' amministratore aveva ommesso di delimitare e segnalare un lucernario ricoperto di neve su cui un bambino, a bordo di uno slittino, era andato a finire). I rischi riguardano anche il condominio nel suo complesso, chiamato a risarcire i danni: la sentenza 23727/2016 ha sostenuto la responsabilità civile per le lesioni arrecate a un condomino che uscendo dalla propria abitazione scivolava sulle scale condominiali bagnate perché sottoposte a pulizia dal portiere dell' edificio (il caso fortuito idoneo a escludere la responsabilità non era stato provato dal condominio). L' appropriazione indebita In materia di appropriazione indebita aggravata condominiale la Corte di cassazione è intervenuta più volte per delineare, attraverso la descrizioni delle condotte criminose, la figura dell' amministratore corretto professionista. Così (sentenza 19729/2018) ha dichiarato inammissibile il ricorso di un amministratore contro la sentenza della Corte d' appello di condanna per il reato di appropriazione indebita aggravata continuata di somme di denaro versategli dai condòmini per il pagamento delle spese ordinarie e straordinarie. L' amministratore affermava che al momento in cui i condòmini versavano le somme sul conto corrente condominiale, il denaro entrava nella disponibilità del condominio, soggetto giuridico distinto sia dai condòmini che dall' amministratore. Ma la Cassazione ha chiarito che il reato di appropriazione indebita è istantaneo e 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 questa come propria. La conseguenza è che il momento in cui la persona offesa viene a conoscenza del comportamento illecito è irrilevante ai fini dell' individuazione della data di consumazione del reato e della decorrenza del termine di prescrizione. Da ultimo la Cassazione (sentenza 10968/2019) ha bocciato il ricorso di un amministratore, condannato per il reato di appropriazione indebita aggravata e continuata a carico del quale la Finanza aveva accertato, nei rendiconti, il pagamento di fatture rivelatesi inesistenti. I rendiconti erano stati elaborati secondo il principio di competenza anziché quello di cassa. Né poteva trovare accoglimento la tesi difensiva per cui il reato non sussisteva in quanto il successivo amministratore non aveva riscontrato esposizioni debitorie del condominio. A tal riguardo la Corte d' appello osservava, in maniera logica, che con il meccanismo delle fatture inesistenti i condòmini erano costretti a versare importi maggiori di quelli che avrebbero dovuto sostenere, con la conseguente appropriazione da parte del primo amministratore delle somme in eccesso. © RIPRODUZIONE RISERVATA.