



Mercoledì 27/06/2012

La responsabilita' civile e penale dell'amministratore di condominio

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

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

Come legale rappresentante della compagine, egli commettere errori e quindi incorrere in responsabilita' connesse all'espletamento dell'incarico. Errori o, peggio, comportamenti volontari ai quali sono riconnesse responsabilita' 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 più del dovuto e spartirsi il malloppo? Allora è punibile per truffa. L'amministratore fa eseguire interventi edilizi senza le necessarie autorizzazioni amministrative? Sarà imputabile, a seconda dell'omissione, per il reato edilizio di riferimento (cfr. d.p.r. n. 380/01). Ciò per quanto riguarda i profili penali.

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

Innanzitutto c'è la responsabilita' 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'è detto fin'ora. L'amministratore, inoltre, è 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 è responsabile verso il condominio e verso il terzo (artt. 1398-1711 c.c.).

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

Per rispondere al quesito non si può partire dal rapporto giuridico che s'instaura tra compagine e proprio rappresentante: un contratto di mandato. Ebbene in quest'ambito, è la legge a dircelo (art. 1710 c.c.), l'amministratore è 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 complessita' non gli competono. Un amministratore può valutare se una delibera è lesiva di un diritto di servitu' a favore di un condomino (o di un terzo) su una cosa comune. Se lo è non deve eseguirla. Se l'assemblea si è autoconvocata, l'amministratore è tenuto a considerare veritiere le affermazioni contenute



nel verbale, in merito alla regolare convocazione, senza poter sindacare la legittimità del deliberato stesso, salvo prove evidenti discordanti. Sostanzialmente si può 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 viziate (es. omessa convocazione) all'amministratore, per prudenza, basterà attendere lo spirare del termine d'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. Diversamente, in entrambi i casi, è ipotizzabile una responsabilità contrattuale per inadempimento.

di Alessandro Gallucci

Fonte: www.aduc.it