



La responsabilità dell'amministratore di condominio per mala gestio.

Le gravi irregolarità contabili compiute dall'amministratore nel corso della gestione e la mancata consegna della documentazione inerente il Condominio alla cessazione dell'incarico costituiscono ipotesi di mala gestio nel rapporto di mandato intercorso.

Avv. Eliana Messineo 08/02/2022

L'amministratore di condominio è l'organo di gestione e di rappresentanza del condominio e si obbliga, in virtù di apposito contratto, a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse della compagine condominiale.

La sua figura, pertanto, rientra nella fattispecie del mandato con rappresentanza, come espressamente richiamato dall'art. 1129 c.c. il quale, tra l'altro, prevede che, per tutto quanto non espressamente disciplinato, all'amministratore di condominio si applichino le norme sul mandato.

A fronte di gravi irregolarità nella gestione della **res communis**, la legge di Riforma del Condominio, L. n. 220 del 2012, ha introdotto, nel suddetto **art. 1129 c.c.**, una serie di ipotesi determinanti la revoca dell'amministratore che, tuttavia, non possono considerarsi esaustive, sussistendo la cd. **mala gestio**, ogni qualvolta l'amministratore svolga la propria attività ponendo in essere condotte non rispondenti all'interesse comune dei rappresentati con conseguente violazione del dovere di diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1710 c.c. ed obbligo di risarcimento del danno per la sua negligente attività.

L'amministratore di condominio potrà, pertanto, rispondere per la violazione degli obblighi assunti nell'esercizio del suo mandato, sia in sede civile sia in sede penale.

La responsabilità civile dell'amministratore di condominio.

La responsabilità civile dell'amministratore di tipo contrattuale, ex art. 1218 c.c., si ha con riferimento agli obblighi assunti nei confronti del condominio in ragione del rapporto di mandato tra le parti.

L'amministratore ha, infatti, il dovere di eseguire l'incarico con la **diligenza del buon padre di famiglia**, ossia di eseguire i compiti propri della sua funzione, come previsti dalle norme di cui agli artt. 1130 e seguenti del codice civile, tra i quali i più importanti sono: curare l'osservanza del regolamento condominiale, tenere e curare i registri di anagrafe condominiale; regolare l'uso e il godimento delle parti comuni; riscuotere i contributi; provvedere agli adempimenti fiscali nonché alle spese di manutenzione e a quelle per l'esercizio dei servizi comuni nonché compiere eventuali atti conservativi del bene comune; redigere il rendiconto annuale; aprire un conto corrente intestato al condominio, etc.

L'inosservanza di tali doveri, espressione generale di cattiva esecuzione dell'incarico, comporta la responsabilità civile dell'amministratore.

La responsabilità penale dell'amministratore di condominio.

L'amministratore è penalmente responsabile quando viola una norma penale. La casistica è ovviamente ampia, ma in generale può dirsi che è penalmente responsabile quando: non osserva norme di legge o di pubblica sicurezza; non adotta le misure necessarie per la sicurezza nel fabbricato condominiale; non interviene per evitare che si creino situazioni di pericolo oltre ovviamente al compimento di eventuali reati quali: violazione della privacy dei condòmini, truffa aggravata in caso di un rendiconto non veritiero o ancora appropriazione indebita in caso di

mancata riconsegna dei documenti della gestione o di utilizzo a proprio vantaggio di somme versate dai condòmini per pagare i terzi.

Un'ipotesi di responsabilità sia civile sia penale in capo all'amministratore può verificarsi in caso di **mala gestio** contabile tale da determinare un dissesto nella contabilità del Condominio dovuto ad incongruenze tra quanto messo per iscritto nei consuntivi e quanto effettivamente versato dai condòmini nonché causato dall'appropriazione indebita di parte delle somme versate dai condòmini ed usate a vantaggio personale dell'amministratore anziché per far fronte ai debiti condominiali verso terzi.

Una recente sentenza del **Tribunale di Milano, n. 311/2022**, si è occupata della questione della **mala gestio** dell'amministratore di condominio determinante responsabilità civile e penale.

Responsabilità per mala gestio contabile dell'amministratore di condominio. Il caso deciso dal Tribunale di Milano.

La sentenza in esame ha affrontato un caso di responsabilità dell'Amministratore di Condominio per cattiva gestione nell'esercizio del proprio mandato tale da portare ad un dissesto della contabilità del Condominio con ammanchi nelle scritture contabili e confusione tra il patrimonio del Condominio con quello dell'amministratore.

Nell'accertamento della responsabilità per **mala gestio** dell'amministratore di condominio che lo ha visto condannato al risarcimento dei danni in favore del Condominio, il Tribunale ha tenuto conto delle risultanze della Ctu contabile effettuata in giudizio nonché ha tratto argomenti di prova dalla condanna, seppur non definitiva, dell'amministratore in sede penale per **appropriazione indebita** di somme versate dai condòmini e destinate ai terzi fornitori di beni e servizi per il Condominio.

In ragione della natura tecnica-contabile della causa, infatti, per determinare la sussistenza o meno in capo all'amministratore di una responsabilità civile per **mala gestio** si rendeva necessario l'ausilio di un tecnico commercialista, revisore contabile, per l'analisi dei consuntivi relativi al periodo di gestione in contestazione.

La relazione risultante dall'analisi dei consuntivi suddetti metteva in evidenza delle discrepanze tra quanto registrato e quanto versato dai condòmini a titolo di spese condominiali a copertura di quanto dovuto ai fornitori.

La Ctu veniva considerata pertanto dal Tribunale una **prova oggettiva** su cui fondare l'accertamento della **mala gestio** dell'amministratore, trattandosi di un accertamento fattuale rilevabile solo con determinate competenze tecniche (riprendendo così una pronuncia della Cassazione, n. 3710/2003).

Non solo, il Tribunale, richiamando altra giurisprudenza consolidata di legittimità, riteneva di poter trarre **argomenti di prova** in merito alla sussistenza di responsabilità per **mala gestio** dell'amministratore, dalla sentenza penale, seppure non ancora divenuta irrevocabile, di condanna dello stesso per appropriazione indebita di somme usate a proprio vantaggio anziché per pagare i fornitori del Condominio.

Le prove costituite in un procedimento penale, infatti, secondo costante giurisprudenza, possono essere utilizzate anche come fonte esclusiva del convincimento del giudice, attesa l'ammissibilità delle prove atipiche e alla luce del principio di economia processuale, specialmente con riferimento a perizie e consulenze tecniche.

Esse sono parificate alle prove documentali per l'ingresso nel processo e la relativa efficacia probatoria viene comunemente indicata come equiparabile alle presunzioni semplici ex art. 2719 c.c. o agli argomenti di prova (cfr. Cass. n. 10599/2014; Cass. n. 11555/2013; Cass. n. 4667/1998 etc.).

L'utilizzo da parte dell'amministratore di somme ricevute dai condòmini dello stabile per le forniture a proprio vantaggio, oltre a configurare il reato di appropriazione indebita, costituisce altresì una grave irregolarità civile ai sensi dell'art. 1129 comma 12 n. 4 c.c. consistente nella

confusione tra il patrimonio del Condominio ed il patrimonio personale dell'amministratore.

Altra ipotesi di mala gestio dell'amministratore di Condominio: la mancata produzione del rendiconto di gestione condominiale e la mancata consegna della documentazione inerente il Condominio.

L'art. 1129 c.c. che regola gli obblighi dell'amministratore impone a questo, al momento di cessazione dell'incarico, di consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai suoi condòmini: all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia provveduto alla sua designazione, ovvero al singolo condòmino che gliene faccia richiesta, nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore.

L'obbligo di conservazione della documentazione condominiale afferisce alla natura del rapporto condominiale, sia in base alle norme sul mandato, in particolare dell'art. 1713 c.c., per cui sussiste l'obbligo dell'amministratore di restituire ai condòmini, al termine della gestione, quanto ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, quindi anche tutti i documenti che alla gestione si riferiscono, sia per l'applicazione del generale principio di cui all'art. 1176 c.c.

Ne deriva che anche la mancata osservanza da parte dell'amministratore dell'obbligo di produzione e consegna della documentazione relativa al condominio costituisce ipotesi di **mala gestio** che si affianca alla responsabilità contrattuale dell'amministratore ex art. 1218 c.c., sempre in ragione del rapporto di mandato sussistente con il condominio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/la-responsabilita-dellamministratore-di-condominio-per-mala-gestio.18955>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano