



## **Come denunciare un amministratore di condominio**

**Autore :** Sabina Coppola

**Data:** 24/02/2018

***Diritti, doveri e responsabilità dell'amministratore di condominio e come denunciarlo se commette un reato.***

L'assemblea condominiale ha nominato un **amministratore** che (ahimè) conduce una cattiva gestione dell'amministrazione condominiale? Viola gli obblighi inerenti al suo incarico, causando notevoli conseguenze negative ai condomini, per cui ti chiedi come puoi porre rimedio a ciò che sta accadendo e se puoi **denunciare l'amministratore**



**di condominio?** Iniziamo con il dire che la responsabilità dell'amministratore può essere sia di tipo civilistico (nel caso in cui egli provochi danni al condominio) sia di tipo penale (quando lo stesso commetta un reato); solo in quest'ultima ipotesi potrai denunciarlo all'autorità giudiziaria, ma vediamo come. In questo articolo chiariremo quali sono i compiti e doveri dell'**amministratore condominiale** ed, in particolare, quali sono i reati che può commettere e **come denunciare un amministratore di condominio**.

## Quali sono i doveri dell'amministratore di condominio?

**L'amministratore di condominio** è quel soggetto (scelto e nominato dall'assemblea condominiale) che deve provvedere alla gestione finanziaria del condominio ed occuparsi di tutti gli adempimenti che incombono sul condominio stesso oltre che rappresentarlo.

In particolare, durante il suo incarico, **l'amministratore** deve:

- convocare, almeno una volta ogni anno, l'assemblea dei condomini;
- eseguire le delibere;
- riscuotere dai condomini le somme necessarie per la gestione finanziaria;
- provvedere ai pagamenti utilizzando (sia per i pagamenti erogati che per quelli ricevuti) il conto corrente condominiale;
- agire contro i condomini morosi, al fine di recuperare le somme non versate;
- applicare e far osservare ai condomini il regolamento di condominio;
- eseguire tutti gli adempimenti fiscali che sono a carico del condominio;
- curare la tenuta dei registri del condominio e renderli disponibili;
- stilare, al termine di ogni anno, il rendiconto annuale della gestione condominiale e convocare l'assemblea per la sua approvazione.

Non adempiendo a tali obblighi, l'amministratore commette delle gravi irregolarità che possono portare alla revoca dell'incarico e addirittura, in determinati casi, a responsabilità penali.

## Quando c'è responsabilità penale dell'amministratore?

Quando **l'amministratore**, nello svolgimento dei propri compiti, commette gravi illeciti, può essere chiamato a risponderne a livello penale. Ma quali illeciti può commettere **l'amministratore di condominio**? Procediamo qui di seguito ad una elencazione (si badi bene, a titolo esemplificativo) di alcuni tra i reati che possono configurarsi durante lo svolgimento dell'incarico di **amministratore di condominio**.



L'amministratore che:

- nel corso di un'assemblea (quindi in presenza di più persone) offende un condomino, ledendo la sua reputazione, oppure affigge nella bacheca condominiale un avviso con il quale rivela che Tizio è moroso (perché non paga gli oneri condominiali da diversi mesi nonostante le sue continue richieste), commette un reato perseguibile penalmente, ovvero quello di diffamazione **[1]**;
- si appropria dei soldi versati dai condomini per le spese di gestione e li utilizza per spese personali (per esempio non pagando l'assicurazione del condominio ma quella della sua auto), commette il reato di appropriazione indebita **[2]**;
- nonostante il giudice abbia ingiunto il pagamento di un credito ad un condomino moroso, si rifiuti volontariamente di eseguirlo (perché il condomino moroso è un suo amico), può incorrere nel reato di mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice **[3]**;
- non abbia provveduto alle opere di riparazione delle parti comuni dello stabile (per esempio di un gradino o di una ringhiera) e da ciò sia derivato un evento dannoso (come può essere la lesione personale di un condomino), può essere ritenuto penalmente responsabile per il reato di omissione di lavori di edifici che minacciano rovina **[4]**;
- si introduce nell'appartamento di un condomino contro la sua volontà, può incorrere nel reato di violazione di domicilio **[5]**.

## Come denunciare un amministratore di condominio?

Nei casi che abbiamo descritto a titolo esemplificativo, ed in quelli ulteriori nei quali dovessi ipotizzare una responsabilità penale a carico dell'**amministratore di condominio**, potrai procedere presentando una denuncia o una querela agli organi competenti. La differenza tra denuncia e querela è fondamentale perché mentre la denuncia (al pari di un esposto) prevede esclusivamente la narrazione del fatto reato di cui sei venuto a conoscenza, la querela necessita della espressa richiesta di punizione del responsabile (in questo caso l'amministratore di condominio). Dovrai presentare una semplice denuncia nel caso in cui il fatto che esponi configuri un [reato perseguibile d'ufficio](#) o una querela qualora il fatto denunciato integri gli estremi di un [reato perseguibile a querela](#). La querela deve essere presentata entro il termine di tre mesi dalla conoscenza del fatto- reato, mentre non esiste nessun limite temporale per la denuncia. La querela e la denuncia possono essere presentate oralmente o per iscritto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, al pubblico ministero o a un ufficiale di polizia giudiziaria. Se presentate per iscritto devono essere sottoscritte dal denunciante o dal procuratore speciale **[7]**.



**Note:**

**[1]** Art. 595 cod. pen.

**[2]** Art. 646 cod. pen.

**[3]** Art. 388 cod. pen.

**[4]** Art. 677 cod. pen.

**[5]** Art. 614 cod. pen.

**[6]** Art. 336 cod. proc. pen.

**[7]** Art. 333 cod. proc. pen.