



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Diritti e doveri dell'amministratore di condominio

Autore: Sabina Coppola | 20/09/2018



Quando l'amministratore di condominio, venendo meno alle responsabilità, commette reato.

Ogni condominio nomina un amministratore che si occupa, non solo della sua gestione finanziaria, ma di tutti gli adempimenti che incombono sul condominio

stesso che ha il compito di rappresentare. In concreto, l'amministratore si occupa di riscuotere le quote mensili (dovute dai condomini per affrontare le spese ordinarie e straordinarie), di convocare le assemblee, di dirimere le controversie tra i condomini ed è punto di riferimento in caso di liti tra comproprietari o qualora si debbano avanzare richieste relative a ciò che attiene alla gestione del palazzo (pulizia dello stabile, gestione dell'ascensore e cura delle parti comuni). Il caso che vogliamo affrontare è quello in cui l'amministratore (nominato dall'assemblea condominiale) conduca una cattiva gestione dell'amministrazione condominiale a cui è preposto, rendendosi inadempiente rispetto agli obblighi derivanti dal suo ruolo, con notevoli ripercussioni sul condominio. In sostanza sei stanco che nel tuo condominio non funzioni mai nulla, credi che l'amministratore non solo sia incapace ma che magari utilizzi per sé le somme raccolte per la cura del palazzo, o che non se ne curi affatto, e ti chiedi se puoi **denunciare l'amministratore di condominio?** Iniziamo con il dire che la responsabilità dell'amministratore può essere di diversa natura: di tipo contrattuale (nel caso in cui provochi danni al condominio) e di tipo penale (quando lo stesso commetta un reato): naturalmente è solo in quest'ultima ipotesi che puoi valutare di denunciarlo all'autorità giudiziaria. Andiamo con ordine e vediamo quali sono i compiti ed i doveri dell'amministratore di condominio e, in particolare, quali sono i reati che può commettere e come denunciarlo.

Quali sono i doveri dell'amministratore di condominio?

Siamo abituati a pensare all'**amministratore di condominio** come a quel soggetto, scelto e nominato in sede di assemblea condominiale (molto spesso in modo sbrigativo, senza porci troppa attenzione) che si occupa delle varie incombenze relative alle parti comuni e che rappresenta i vari condomini. In realtà, il ruolo dell'amministratore è molto delicato e carico di responsabilità di cui, il più delle volte, ci si rende conto solo quando si verificano dei problemi. Durante il suo incarico, l'amministratore deve:

- convocare, almeno una volta all'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 l'amministratore commette reato?

Nel corso del suo mandato, l'amministratore si trova spesso al centro di litigi tra condomini: chi abita al terzo piano e vuole l'ascensore, chi abita al primo e, non solo non vuole l'ascensore ma non vuole assolutamente partecipare alle spese; uno dei condomini ha deciso di fittare delle stanze e gli altri non vogliono che ci sia troppo movimento di estranei nel palazzo; al piano terra c'è un locale commerciale adibito a pub che crea troppo rumore. Insomma, la vita dell'amministratore può non essere affatto semplice! Eppure ci sono dei casi in cui, nello svolgimento dei propri compiti, l'amministratore commette gravi illeciti. Quali reati può commettere l'amministratore condominiale e come posso denunciarlo? 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:

- diffamazione **[1]**, se per esempio l'amministratore nel corso di un'assemblea (quindi in presenza di più persone) ti offende ledendo la tua reputazione, oppure affigge nella bacheca condominiale un avviso in cui si legge che non paghi gli oneri condominiali da diversi mesi nonostante le continue richieste **[1]**;
- appropriazione indebita **[2]**, nel caso in cui l'amministratore si appropri dei tuoi soldi versati per le spese di gestione e non oneri le spese dovute (per esempio non paghi l'assicurazione condominiale);

- mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice **[3]**, se (ad esempio) il giudice ha ingiunto il pagamento di un credito ad un condomino moroso e l'amministratore condominiale non procede volutamente (perchè è un suo amico) all'esecuzione forzata nei confronti di quest'ultimo;
- omissione di lavori di edifici che minacciano rovina **[4]**, qualora l'amministratore non abbia provveduto alle opere di riparazione delle parti comuni dello stabile (per esempio di un gradino o di una ringhiera) e da ciò derivi un evento dannoso, come per esempio lesioni di un condomino a causa di una caduta;
- violazione di domicilio **[5]**, per esempio se l'amministratore, in possesso delle chiavi, si introduce nell'appartamento di un condomino contro la sua volontà. Ma in questi casi, **come denunciare l'amministratore di condominio?**

Come denunciare un amministratore di condominio?

In questi casi (e nei casi ulteriori in cui pensi che si ravvisi una responsabilità penale) quale condomino, potrai procedere denunciando il fatto penalmente rilevante agli organi competenti. Se si tratta di reato perseguibile a querela potrai sporgere querela entro il termine perentorio di tre mesi dalla conoscenza del fatto-reato e dovrai dichiarare la precisa volontà **[6]** che si punisca il colpevole; se si tratta di reato perseguibile di ufficio non avrai alcun limite temporale per la denuncia. Sia la querela che 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 (polizia o carabinieri). Se presentata per iscritto, la querela deve essere sottoscritta 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.