

Con sentenza n. 31252 del 24 giugno 2022, depositata il 18 agosto 2022, la seconda sezione penale della Corte di Cassazione ha esaminato la questione relativa alla validità della querela presentata da alcuni condomini nell'ambito di un procedimento per appropriazione indebita nei confronti dell'amministratore dello stabile.

La Suprema Corte ha ritenuto che: a) era stata proposta una valida querela da parte dei condomini prima dell'entrata in vigore del D.L.vo 10 aprile 2018, n. 36; b) in ogni caso, la querela era stata validamente proposta (a seguito dell'informazione, da parte del Tribunale, ai sensi del comma 2 dell'art. 12, D.L.vo n. 36 del 2018) dall'amministratore del condominio, in forza dell'incarico conferitogli dall'assemblea condominiale.

Quanto alla prima, essa è conforme ai più recenti approdi della giurisprudenza della Corte di cassazione, la quale, anche alla luce delle statuizioni delle Sezioni unite civili della stessa Corte (Cass. civ., sez. un., 18 aprile 2019, n. 10934; Cass. civ., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663), ha ormai chiarito che - posto che la nomina dell'amministratore non è sempre necessaria e che manca una norma che investa esplicitamente ed esclusivamente il condominio e il suo amministratore del potere di difendere le parti comuni (come confermato anche dalla previsione dell'art. 1117-quater c.c. che, in tema di tutela delle destinazioni d'uso, contempla espressamente il potere d'iniziativa dei singoli condomini) - il singolo condomino è legittimato alla proposizione della querela, anche in via concorrente o eventualmente surrogatoria rispetto all'amministratore del condominio, per i reati commessi in danno del patrimonio comune (Cass. pen., sez. II, 27 ottobre 2021, n. 45902; Cass. pen., sez. II, 27 novembre 2020, n. 6594, pronunce relative entrambe proprio a una fattispecie di appropriazione indebita, da parte dell'amministratore, del denaro versato dai condomini per le spese comuni; nello stesso senso, Cass. pen., sez. III, 3 luglio 2019, n. 49392).

Infine, nel dettare le disposizioni transitorie in materia di reati che, per effetto del D.L.vo n. 36 del 2018, erano divenuti perseguibili a querela della persona offesa (come l'appropriazione indebita aggravata a norma dell'art. 61, n. 11, c.p.), l'art. 12 di tale decreto, con riguardo al caso - che viene qui pacificamente in rilievo - in cui, alla data di entrata in vigore del decreto, fosse *«pendente il procedimento»*, ha stabilito, al comma 2, che *«il pubblico ministero, nel corso delle indagini preliminari, o il giudice, dopo l'esercizio dell'azione penale, anche, se necessario, previa ricerca anagrafica, informa la persona offesa dal reato della facoltà di esercitare il diritto di querela e il termine decorre dal giorno in cui la persona offesa è stata informata»*.

Nel perseguire lo scopo di «impedire che i procedimenti promossi per reati originariamente perseguibili di ufficio possano chiudersi con una sentenza di proscioglimento per mancanza di querela sulla base di una "fictio legis" e non già a seguito di una formale iniziativa rivolta dal giudice alla persona offesa in ordine alla facoltà di esercizio della privata doglianza» (Cass. pen., sez. un., 21 giugno 2018, n. 40150), il citato comma 2 dell'art. 12, D.L.vo n. 36 del 2018 ha affidato tale iniziativa, nel corso delle indagini preliminari, al pubblico ministero e, dopo l'esercizio dell'azione penale, al giudice.

Tale norma individua pertanto, in relazione alla fase in cui si trova il procedimento, il soggetto (pubblico ministero o giudice) competente a dare il previsto avviso alla persona offesa.

Riferimenti Normativi:

- art. 12, D.L.vo 10 aprile 2018, n. 36
- art. 61 c.p.
- art. 646 c.p.