

Appropriazione indebita, danni da provare

L'AMMINISTRATORE

Da dimostrare la mancanza di liquidità per le omesse riscossioni delle morosità

Matteo Rezzonico

Può capitare che l'amministratore di condominio si appropri di somme condominiali, per incompetenza nella gestione contabile oppure dolosamente. In tali casi i condomini possono citarlo in giudizio per il recupero delle somme sottratte, chiedendo anche un sequestro conservativo dei suoi beni, e per il risarcimento dei

danni, se provano di averne subito (anche per mancanza di liquidità).

In tale contesto normativo l'amministratore di condominio risponde per le somme indebitamente prelevate dai conti del condominio (non giustificabili), ma non necessariamente dei danni eventualmente subiti dal medesimo. L'onere della prova di aver subito danni per carenza di liquidità riconducibili all'operato dell'amministratore è, infatti, dei condomini. In ogni caso, all'amministratore non possono essere accolte responsabilità per non aver recuperato i crediti verso i condomini morosi, ove abbia avviato le relative azioni, chiedendo tempestivamente l'emissione di decreti ingiuntivi entro i tempi di legge.

Lo ha stabilito il Tribunale di Milano, con la sentenza numero 989/2019 del 29 gennaio scorso. La pronuncia trae spunto dal caso in cui l'amministratore non aveva pagato bollette Enel e una quota del fondo Trf, prelevato somme per lavori non effettuati e versato fondi ad altri condomini, senza che ve ne fosse titolo (l'ammontare era di 4,6 mila euro). Scrive il Tribunale che l'amministratore ha piena responsabilità «nell'ipotesi di inadempimento ad uno o più degli obblighi assunti, tra i quali, con tutta evidenza, rientra quello di non utilizzare per fini estranei all'interesse comune dei condomini le somme versate».

Mai i condomini pretendevano anche il risarcimento dei danni (negato dal Tribunale) per i mancati incassi di quote di spese condominiali da parte dell'amministratore medesimo (si trattava di crediti non riscossi). Tuttavia, il condominio non ha fornito prova dell'esistenza del danno subito, ricollegabile alla mancanza di liquidità, dal momento che esso è già in possesso dei decreti ingiuntivi emessi nei confronti dei condomini morosi e non è stato provato alcun impedimento alla riscossione di tali crediti. In relazione agli omessi versamenti a favore dei fornitori e del Fisco, poi, non è stata fornita la prova dell'esistenza della provvista che consentisse all'amministratore di pagare le somme in questione.