



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

REATI CONNESSI ALL'ATTIVITA' PROFESSIONALE E
QUELLI CONNESSI ALLA RESPONSABILITA' DEL
MANDATO

Avv. Monica Foti
dott. Fabio Magnolo

17 09 2025



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Le fonti della responsabilità

I disposti normativi di riferimento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ex art. 1130, I comma n. 4), c.c.

*L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo [1129](#) e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:
4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.*

Ex art. 1135, comma II, c.c.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Ex art. 40 cpv. c.p.

Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Diritto penale

- Definizione, principi e distinzione dagli altri rami dell'ordinamento
 - Struttura del reato
-



Elemento psicologico

Art. 42. Responsabilità per dolo o per colpa o per delitto preterintenzionale. Responsabilità obiettiva.

Nessuno può essere punito per un'azione od omissione preveduta dalla legge come reato, se non l'ha commessa con coscienza e volontà.

Nessuno può essere punito per un fatto, preveduto dalla legge come delitto, se non l'ha commesso con dolo, salvi i casi di delitto preterintenzionale o colposo espressamente preveduti dalla legge.

La legge determina i casi nei quali l'evento è posto altrimenti a carico dell'agente, come conseguenza della sua azione od omissione.

Nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria sia essa dolosa o colposa.

Art. 43. Elemento psicologico del reato.

Il delitto:

*è doloso, o secondo l'intenzione, quando l'evento dannoso o pericoloso, che è il risultato dell'azione od omissione e da cui la legge fa dipendere l'esistenza del delitto, è dall'agente **preveduto e voluto** come conseguenza della propria azione od omissione;*

è preterintenzionale, o oltre l'intenzione, quando dall'azione od omissione deriva un evento dannoso o pericoloso più grave di quello voluto dall'agente;

*è colposo, o contro l'intenzione **quando l'evento, anche se preveduto, non è voluto dall'agente e si verifica a causa di negligenza o imprudenza o imperizia, ovvero per inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline.***

La distinzione tra reato doloso e reato colposo, stabilita da questo articolo per i delitti, si applica altresì alle contravvenzioni, ogni qualvolta per queste la legge penale faccia dipendere da tale distinzione un qualsiasi effetto giuridico.

Reati dolosi:

- Consapevolezza e volontà
- Cenni sulla rilevanza dell'errore

Reati colposi

- Non volontà
- Violazione di regole cautelari di prudenza, diligenza, perizia (di senso comune o codificate, rispetto a prevedibilità ed evitabilità in astratto dell'evento)
- Nesso tra la violazione e l'evento del reato (c.d. concretizzazione del rischio e causalità della colpa, ossia evitabilità in concreto)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

LE FATTISPECIE DI REATO



Art. 677 c.p.

Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina.

[I]. Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 154 euro a 929 euro [2053 c.c.] (1).

[II]. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione (2).

[III]. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a 309 euro.

Cassazione penale sez. I - 07/06/2022, n. 31592

Esclusa la responsabilità dell'amministratore del condominio per il reato di omissione lavori in costruzioni che minacciano rovina in caso di mancato consenso assembleare ai lavori

RESPONSABILITÀ PENALE - Rovina di edifici - Pericolo - Omissioni di lavori in edifici o costruzioni - Responsabilità proprietari dell'edificio - Sussistenza.

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'[art. 677 c.p.](#) a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa (nella specie, la Corte ha sottolineato che a nulla rilevava la circostanza secondo cui gli imputati si erano sempre preoccupati di segnalare la situazione della facciata condominiale all'amministratore e avevano sempre partecipato alle assemblee condominiali).



Art. 437 c.p.

Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro.

[I]. Chiunque omette di collocare impianti, apparecchi o segnali destinati a prevenire disastri o infortuni sul lavoro, ovvero li rimuove o li danneggia, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

[II]. Se dal fatto deriva un disastro o un infortunio, la pena è della reclusione da tre a dieci anni [449, 451].

Art. 451 c.p.

Omissione colposa di cautele o difese contro disastri o infortuni sul lavoro.

[I]. Chiunque, per colpa [43, 437], omette di collocare, ovvero rimuove o rende inservibili apparecchi o altri mezzi destinati alla estinzione di un incendio, o al salvataggio o al soccorso contro disastri o infortuni sul lavoro, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da 103 euro a 516 euro.

Art. 449 c.p.

Delitti colposi di danno.

[I]. Chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nel secondo comma dell'articolo 423-bis, cagiona per colpa [43] un incendio, o un altro disastro preveduto dal capo primo di questo titolo, è punito con la reclusione da uno a cinque anni (1).

[II]. La pena è raddoppiata se si tratta di disastro ferroviario o di naufragio o di sommersione di una nave adibita a trasporto di persone o di caduta di un aeromobile adibito a trasporto di persone [428, 430, 676; 136, 743, 1125³ c. nav.].

* Cassazione penale sez. IV - 25/11/2020, n. 7939

Per la rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro serve la potenzialità della condotta a determinare pericolo per pluralità di persone

Ai fini dell'integrazione del reato di rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro è necessaria l'astratta potenzialità della condotta a determinare una situazione di pericolo per una pluralità di persone – ancorché numericamente e spazialmente determinata – trattandosi di delitto contro la pubblica incolumità, con la conseguenza che il reato non è configurabile laddove l'impianto o l'apparecchiatura, difettante delle cautele destinate a prevenire infortuni sul lavoro, non sia destinato all'utilizzazione contemporanea da parte di una pluralità di lavoratori o non sia idonea a sprigionare una forza dirompente in grado di coinvolgere numerose persone. (In applicazione di tale principio la Corte ha escluso la configurabilità del reato in una fattispecie in cui il macchinario, privato delle cautele antinfortunistiche, era destinato ad essere utilizzato da parte di un lavoratore per turno).



Art. 590 c.p.

Lesioni personali colpose (1) (2) (3) .

[I]. Chiunque cagiona ad altri per colpa [43] una lesione personale [582] è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino a 309 euro (4) .

[II]. Se la lesione è grave [583¹] la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da 123 euro a 619 euro; se è gravissima [583²], della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da 309 euro a 1.239 euro.

[III]. Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni (5) .

[IV]. Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena per lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni (6) .

[V]. Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

[VI]. Il delitto è punibile a querela della persona offesa [120], salvo nei casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale (7)

Art. 589 c.p.

Omicidio colposo (1) (2) .

[I]. Chiunque cagiona per colpa [43] la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni [586] (3) .

[II]. Se il fatto è commesso con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni (4) (5) (6) .

[III]. Se il fatto è commesso nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena è della reclusione da tre a dieci anni (7) .

[IV]. Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone [590], si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici (8) .

Decreto Acque 2023



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Reati in materia di sicurezza sul lavoro

Art. 589 c.p. – Omicidio colposo - Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se il fatto è commesso con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni.

Se il fatto è commesso nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena è della reclusione da tre a dieci anni.

Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone, si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici.

Art. 590 c.p. – Lesioni personali colpose - Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino ad € 309.

Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da € 123 ad € 619; se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da € 309 ad € 1.239.

Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni.

Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena per lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni.

Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

Il delitto è punibile a querela della persona offesa, salvo nei casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale.

L'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del Condominio è tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice (Sez.3, n.42347 del 18/9/2013, Rv.257276), essendo titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'[art. 1130 cod. civ.](#) (Sez.4, n.39959 del 23/9/2009, Rv.245317): non rileva pertanto - per quanto concerne l'incendio riconducibile a colpa del M. - che lo stesso si sia sviluppato su una parte comune dell'edificio condominiale ovvero su un bene appartenente al singolo condomino, accessibile dalla parte comune. Egli, come già detto, ben consapevole che i lavori da eseguire comportavano l'utilizzo di materiale infiammabile, avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo, assicurandosi della capacità della persona incaricata: la sua colpevole inerzia ebbe perciò un ruolo causalmente incidente sulla produzione dell'evento.

Cassazione penale sez. IV, 30/06/2017, n.43500



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Reati in materia di sicurezza sul lavoro

VIENE IN RILIEVO L'IPOTESI DEI CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI

(= «qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X» - art. 89, comma 1, lett. a) d. lgs. 81/2008)

COMMITTENTE (art. 89, comma 1, lett. b) d. lgs. 81/2008) = il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione

Obblighi del committente (art. 90 d. lgs. 81/2008):

- Generali misure di tutela di cui all'art. 15 d. lgs. 81/2008, sia in fase di progettazione sia in fase esecutiva (valutazione di tutti i rischi per la sicurezza, programmazione della prevenzione, riduzione dei rischi alla fonte, riduzione di ciò che è pericoloso, ecc.);
- Controlla i documenti del piano della sicurezza, ecc.;
- designa il coordinatore per la progettazione e coordinatore per esecuzione dei lavori nel caso operino più imprese nel cantiere (anche sé stesso, se ha i requisiti), da comunicare alle imprese e riportare sul cartello di cantiere;
- **IMPORTANTI VERIFICHE** della idoneità delle imprese esecutrici, a cui va chiesto una dichiarazione dell'organico medio annuo ed il possesso dei titoli (patente o documento equivalente, ecc.)

Tuttavia possibile nominare un **RESPONSABILE DEI LAVORI** (art. 89, comma 1, lett. c) d. lgs. 81/2008)= soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Reati in materia di sicurezza sul lavoro

CHI ASSUME IL RUOLO DI COMMITTENTE PER OPERE CONDOMINIALI?

Occorre guardare alla delibera assembleare:

- Se riconosce all'amministratore di condominio autonomia di azione e concreti poteri decisionali, allora sarà questo ad assumere la posizione di "committente", come tale tenuto all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico-professionale della impresa appaltatrice, di informazione sui rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro e di cooperazione e coordinamento nella attuazione delle misure di prevenzione e protezione;
- Non risponde l'amministratore se invece già in assemblea si valuta direttamente l'idoneità tecnico-professionale della impresa prescelta l'amministratore è incaricato esclusivamente di dare pedissequamente esecuzione alla deliberazione assembleare, senza alcuna possibilità di ulteriore valutazione, dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa o del documento di valutazione dei rischi.

(Cass. Pen. sez. IV, 20/10/2020-16/03/2021, n.10136)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Reati in materia di sicurezza sul lavoro

Art. 589 c.p. – Omicidio colposo - Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se il fatto è commesso con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni.

Se il fatto è commesso nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena è della reclusione da tre a dieci anni.

Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone, si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici.

Art. 590 c.p. – Lesioni personali colpose - Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino ad € 309.

Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da € 123 ad € 619; se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da € 309 ad € 1.239.

Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni.

Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena per lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni.

Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

Il delitto è punibile a querela della persona offesa, salvo nei casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale.

L'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del Condominio è tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice (Sez.3, n.42347 del 18/9/2013, Rv.257276), essendo titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'[art. 1130 cod. civ.](#) (Sez.4, n.39959 del 23/9/2009, Rv.245317): non rileva pertanto - per quanto concerne l'incendio riconducibile a colpa del M. - che lo stesso si sia sviluppato su una parte comune dell'edificio condominiale ovvero su un bene appartenente al singolo condomino, accessibile dalla parte comune. Egli, come già detto, ben consapevole che i lavori da eseguire comportavano l'utilizzo di materiale infiammabile, avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo, assicurandosi della capacità della persona incaricata: la sua colpevole inerzia ebbe perciò un ruolo causalmente incidente sulla produzione dell'evento.

Cassazione penale sez. IV, 30/06/2017, n.43500



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Reati in materia edilizia

Art. 44 d.P.R. 380/2001 - Sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a 10329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5164 a 51645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15493 a 51645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Art. 19 l. 241/1990 – Segnalazione certificata di inizio attività

....omissis...

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

In tema di opere abusive, realizzate senza permesso di costruire in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, paesaggistico-ambientale su aree di notevole interesse pubblico o in zone sismiche, l'amministratore di condominio risponde penalmente, a ragione del fatto che egli, proprio in virtù della sua qualifica, non può ignorare la normativa edilizia in tema autorizzazioni amministrative necessarie al fine di erigere strutture permanenti e comunque modificative del prospetto dell'edificio.

Tribunale Napoli sez. I, 12/02/2018, n.1938



Appropriazione indebita

Art. 646 c.p. – Appropriazione indebita

*Chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso, è punito, **a querela della persona offesa**, con la reclusione fino a cinque anni e con la multa da euro 1.000 a euro 3.000. Se il fatto è commesso su cose possedute a titolo di deposito necessario, la pena è aumentata.*

Art. 649 bis c.p.

Per i fatti perseguibili a querela preveduti dagli articoli 640, terzo comma, 640-ter, quarto comma, e per i fatti di cui all'articolo 646, secondo comma, o aggravati dalle circostanze di cui all'articolo 61, primo comma, numero 11, si procede d'ufficio qualora ricorrano circostanze aggravanti ad effetto speciale diverse dalla recidiva ovvero se la persona offesa è incapace per età o per infermità.

- Reato comune
- Procedibilità a querela

Legittimazione dell'amministratore (per un orientamento meno recente tra cui Cass. Pen. 36545/21: solo se autorizzazione formale dei condòmini; nella giurisprudenza più recente tra cui 29458/2025 - si ritiene che sia legittimato dal ruolo in base a poteri/doveri dell'art. 1130 c.c.) o del singolo condomino (Cassazione penale sez. II, 27/10/2021, n.45902 lo ammette, in passato sentenze contrarie)

- Estinzione per condotte riparatorie (162 ter c.p.)



Appropriazione indebita

Art. 646 c.p. – Appropriazione indebita

*Chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si **appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso**, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a cinque anni e con la multa da euro 1.000 a euro 3.000. Se il fatto è commesso su cose possedute a titolo di deposito necessario, la pena è aumentata.*

Art. 649 bis c.p.

Per i fatti perseguibili a querela preveduti dagli articoli 640, terzo comma, 640-ter, quarto comma, e per i fatti di cui all'articolo 646, secondo comma, o aggravati dalle circostanze di cui all'articolo 61, primo comma, numero 11, si procede d'ufficio qualora ricorrano circostanze aggravanti ad effetto speciale diverse dalla recidiva ovvero se la persona offesa è incapace per età o per infermità.

- **Nozione di appropriazione (interversione del possesso)**
- **Casistica:**
 - Mancato pagamento dei debiti condominiali con somme ricevute, destinando queste ultime ad altre finalità estranee al condominio (Cassazione penale sez. II, 27/10/2021, n.45902)
 - Mancata restituzione di somme/documentazione alla cessazione dell'incarico
 - Utilizzo dei soldi di un condominio per altro condominio (**Cassazione penale sez. II, 19/12/2019, n.4161** - *L'amministratore di condominio che versa in un unico conto le risultanze delle precedenti gestioni, di fatto confondendole, commette il reato di appropriazione indebita. Difatti, sotto il profilo soggettivo non può sostenere di non aver agito con dolo specifico, previsto dall'art. 646 c.p., fattispecie per la configurazione della quale è sufficiente il dolo eventuale. Ad affermarlo è la Cassazione dichiarando inammissibile il ricorso di un amministratore di condominio avverso la sentenza di condanna per il reato di appropriazione indebita. Secondo la Corte l'amministratore infedele che versa le somme provenienti da diverse gestioni in un unico conto, sia esso costituito da impiego bancario o postale o in altra forma di investimento, accetta il rischio che attraverso la confusione delle stesse parti degli attivi, riferibili a ciascun condominio, vengano distratti, con la conseguente appropriazione indebita dei medesimi.*)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il processo penale

- Notizia di reato
 - Indagini preliminari (denuncia/querela/esposto e procedibilità; significato dell'iscrizione nel c.d. «registro degli indagati»; modalità di conclusione e avvisi)
 - Esercizio dell'azione penale (imputazione)
 - Processo dibattimentale e riti alternativi
 - Criterio di giudizio: standard dell' «oltre ogni ragionevole dubbio»
-