

Condominio – Sequestro penale – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23255 del 20 agosto 2021 - commento

Complesso immobiliare sottoposto a sequestro penale preventivo – natura cautelare del provvedimento – nomina di un custode per le parti comuni - Corte di Cassazione, sez. 2, ordinanza n. 23255 del 20 agosto 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Con sentenza che confermava il provvedimento di primo grado la Corte di appello di Lecce respingeva l'impugnativa della deliberazione assembleare, con la quale era stata dedotta l'invalidità della stessa per inefficacia dell'attività dell'amministratore a far data dal sequestro penale preventivo di un complesso immobiliare disposto dal GIP. I giudice del merito, infatti, avevano ritenuto che la misura cautelare penale non incide sulla proprietà immobiliare e sui relativi oneri patrimoniali, né sulle pregresse modalità di regolamentazione dei rapporti tra i condomini e tra questi e l'amministratore del condominio, mentre eventuali iniziative dagli stessi intraprese devono essere preventivamente autorizzate dall'autorità giudiziaria che ha proceduto. In tale ambito era stato nominato un custode per le parti comuni del comparto condominiale, figura del tutto compatibile con gli organi tradizionali preesistenti che continuavano ad essere gravati degli oneri di conservazione e di manutenzione.

Avverso la sentenza di secondo grado i soccombenti proponevano ricorso in Cassazione chiedendo, per quanto di specie, che venisse data risposta al quesito di diritto se, in presenza di un "sequestro reale" del bene comune "da gestire", disposto dal giudice penale, si possano applicare le "norme sul condominio". Ed in conseguenza se, una volta nominato il custode delle parti comuni al medesimo debbano essere attribuiti i poteri spettanti all'amministratore, ed ancora se lo scopo privato di gestione del condominio sia incompatibile con gli scopi pubblicistici del sequestro preventivo penale.

I tre motivi, trattati congiuntamente per la loro connessione, sono stati ritenuti fondati dalla Corte di cassazione che ha cassato la sentenza impugnata con rinvio.

DECISIONE. Il giudice di legittimità ha preliminarmente evidenziato che la delibera oggetto di impugnativa era stata approvata quando non solo era già efficace il sequestro penale preventivo del complesso immobiliare, ma anche allorché vi era stata già la nomina del custode delle aree comuni. Inoltre, con un rinvio alla costante giurisprudenza civile e penale, è stato osservato che in materia societaria la misura cautelare *de quo* mira ad evitare che la libera disponibilità del bene relativo al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze del reato stesso, nonché agevolare la commissione di altri reati, talché la gestione del patrimonio sociale (partecipazione alle assemblee e diritto di voto) viene trasferita al custode nominato in sede penale.

Alla luce di quanto rilevato i giudici di legittimità hanno affermato che quando il sequestro preventivo penale ha ad oggetto una struttura condominiale (sia nelle parti esclusive che in quelle comuni) il c.d. vincolo di indisponibilità colpisce entrambi i diritti e facoltà individuali: da un lato, il diritto di intervento e di voto in assemblea e, dall'altro, i poteri rappresentativi dell'amministratore ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.. Ne consegue che l'affidamento della

Condominio – Sequestro penale – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23255 del 20 agosto 2021 - commento

gestione delle parti comuni dell'edificio in condominio ad un custode trova la sua *ratio* nell'esigenza di sottrarre ai condomini ed agli organi del condominio la possibilità di continuare a gestire detti beni in linea con quanto disposto dall'art. 321 c.p.c..

La Corte di cassazione ha quindi enunciato il seguente principio di diritto: « *Il sequestro preventivo penale avente oggetto le unità immobiliari di proprietà esclusiva e le parti comuni di un edificio condominiale, per le quali sia nominato un custode, in difetto di contraria indicazione contenuta nel provvedimento, ed attesa la funzione tipica di detta misura stabilita dall'art. 321 c.p.p., colpisce sia i diritti e le facoltà individuali inerenti al diritto di condominio, sia le attribuzioni dell'amministratore, sia i poteri conferiti all'assemblea in materia di gestione dei beni comuni, con conseguente nullità della deliberazione da questa approvata nel periodo di efficacia del sequestro*».

Resta, comunque, salva la possibilità che il giudice penale limiti, in concreto, i poteri affidati al custode dell'edificio condominiale sottoposto a sequestro, rendendoli compatibili con una permanente residuale disponibilità gestoria da parte dell'amministratore o dell'assemblea.