

# L'amministratore può chiedere il dissequestro dei beni condominiali

## Cassazione

Se è anche custode giudiziario ha un interesse concreto

**Ivan Meo**  
**Roberto Rizzo**

La terza sezione penale della Cassazione, nella sentenza 36925/2024 del 3 ottobre ha affermato il principio, innovativo, che riconosce all'amministratore di condominio la legittimazione e l'interesse a proporre l'istanza di riesame del sequestro preventivo penale, disposto sui beni comuni.

Il fondamento di tale autonoma potestà risiede, ad avviso della Suprema corte, per un verso nelle attribuzioni proprie connaturate alla funzione esercitata, con particolare riguardo alla gestione economica e al compimento degli atti conservativi relativi alle parti comuni e, per l'altro, nella posizione di detentore qualificato che deve riconoscersi al mandatario, se quest'ultimo sia anche custode giudiziario del compendio sottoposto a sequestro.

In questi casi, infatti, sussistono entrambe le condizioni che la legge richiede per riconoscere il diritto alla proposizione della richiesta di riesame, vale a dire: il potere positivo sui beni oggetto di sequestro e l'interesse, concreto ed attuale, ad ottenerne la restituzione.

Affinché sia legittimato a proporre impugnazione, infatti, l'inda-

gato -o l'imputato- deve fondare la sua pretesa alla cessazione del vincolo cautelare sull'esistenza di una relazione particolare con la cosa (Cassazione, numero 15998/2014).

Dice la Cassazione che nel caso in esame questo rapporto particolare c'è perché il ricorrente, oltre che amministratore, era anche il custode giudiziario del compendio sequestrato.

Come amministratore si trovava in rapporto di detenzione qualificata rispetto alle risorse economiche necessarie ad assicurare la corretta erogazione dei servizi comuni e la manutenzione della proprietà condominiale (Cassazione, numero 33813/2023).

Come custode giudiziario ancor di più aveva interesse alla restituzione dei beni sequestrati.

La Corte ricorda infine che è pacifico che, ove i beni in condominio siano oggetto di sequestro preventivo, si determina l'indisponibilità degli stessi per i singoli condòmini, per l'assemblea e per l'amministratore, solo ove sia stato nominato custode giudiziario un soggetto diverso dal mandatario (Corte di cassazione, ordinanza 23255/2021).

Ove ciò non si verifichi e l'amministratore sia anche custode giudiziario, non c'è dubbio che egli mantenga la sua (duplice) posizione di detentore qualificato che gli consente, in virtù delle attribuzioni specifiche che si desumono dagli articoli 1130 e 1131 del Codice civile, di agire autonomamente, nei limiti delle stesse, sia per la gestione della cosa comune che per la proposizione dell'istanza di riesame del sequestro penale.