

**Cassazione penale, sez. V, sentenza 18.02.2011 n. 6197**  
**Condominio, reato, parti comuni, querela, legittimazione**

**La V Sezione penale**

**Ritenuto in fatto**

Con la sentenza Impugnata, in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Genova in data 22.5.2009, A.S. veniva condannato alla pena di mesi due di reclusione per il reato di violazione di domicilio commesso l'... introducendosi clandestinamente nel sottoscala di un edificio sito nella via (...), ove veniva sorpreso dal condomino L.P..

Il ricorrente lamenta:

1. violazione di legge e mancanza ed illogicità della motivazione sulla presenza di una valida querela per il reato contestato;
2. mancanza, Illogicità e la contraddittorietà della motivazione sulla determinazione della pena.

**Ritenuto in diritto**

Il primo motivo di ricorso, relativo alla validità della querela, è fondato.

Con la sentenza impugnata, premesso che la querela veniva presentata il 4.5.2004 dal condomino L., si riteneva condivisibile la tesi del giudice di primo grado per la quale, essendo le parti comuni di un edificio di proprietà pro Quota dei titolari degli alloggi e comunque nella piena disponibilità degli stessi, il singolo condomino è legittimato a proporre querela per un reato quale quello in esame.

Il ricorrente discute tale argomentazione osservando che, a seguire la stessa, si attribuirebbe al condomino un diritto che deve invece essere ricondotto a tutti i proprietari in ragione delle loro quote; e che appare di contro logica la diversa conclusione per la quale la titolarità del diritto di querela spetta all'intero condominio, altrimenti non comprendendosi perché competa all'assemblea condominiale, ad esempio, la decisione sulla costituzione di parte civile del condominio in un procedimento penale. Questa Corte ha avuto modo di pronunciarsi sulla questione oggetto del motivo appena riportato, osservando che il condominio degli edifici è uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini; che l'espressione della volontà di presentare querela per un fatto lesivo di uno di questi interessi comuni non può che passare attraverso tale strumento di gestione collegiale; e che pertanto per la presentazione di una valida querela da parte di un condominio in relazione ad un reato commesso in danno del patrimonio comune dello stesso presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea condominiale (Sez. 2, n.6 del 29.11.2000, imp. Panichella, Rv.218562).

Tali principi non possono che essere condivisi anche in questa sede. Il fondamento della previsione della procedibilità a querela della persona offesa è tradizionalmente ricondotto, nelle diverse concezioni proposte, al due ambiti della verifica di un'effettiva offensività del reato, rimessa in determinati casi al giudizio del soggetto passivo, o del rispetto della sfera privata della parte offesa nel perseguimento di taluni Illeciti penali. Ognuna di queste dimensioni presuppone l'attribuzione alla persona offesa di valutazioni e scelte di particolare impegno e complessità. A qualunque di esse si Intenda aderire, ciò che viene in ogni caso ad esserne richiamata è la necessità di una piena e completa deliberazione da parte del soggetto passivo nell'interezza della sua personalità; il che, laddove vittima del reato sia un soggetto collettivo quale è il condominio di un edificio, coinvolge necessariamente la totalità dei componenti nella sua espressione istituzionale, rappresentata dall'assemblea.

È altresì da escludere che il singolo condomino possa esercitare una facoltà di questo genere con riferimento alla propria quota millesimale delle parti comuni dell'edificio. In presenza di un giudizio che, lo si ritenga vertente sull'effettività dell'offesa o sull'opportunità dell'esercizio dell'azione penale, non è suscettibile di applicazione frazionata rispetto all'oggetto del reato.

Questa conclusione trova peraltro ulteriori ragioni di sostegno nella crescente rilevanza che la legislazione tende ad attribuire al condominio quale centro di Imputazione di situazioni giuridiche anche di rilevanza pubblicistica; venendone ad essere rimarcata la dimensione collettiva in pregiudizio della prospettiva di una rappresentatività autonoma dei singoli condomini.

Il condomino non è in conclusione legittimato a presentare querela per un reato quale quello contestato, commesso in danno di parti comuni dell'edificio. L'azione penale non poteva pertanto essere esercitata nel caso In esame per mancanza di una valida querela; e la sentenza impugnata deve di conseguenza essere annullata senza rinvio.

**P.Q.M.**

Annulla senza rinvio la sentenza Impugnata perché l'azione penale non poteva essere iniziata per difetto di querela.