Cassazione penale sez. II, 13/10/2025, n. 33683

Svolgimento del processo

1. Il Tribunale di Frosinone, con sentenza del 12 dicembre 2024, ha emesso sentenza di non doversi procedere nei confronti di (*omissis*), imputato del reato di appropriazione indebita, ritenendo che la querela fosse stata presentata da soggetto non legittimato.

2. Avverso detta sentenza ha proposto ricorso il Procuratore generale presso la Corte dâ??Appello di Roma chiedendone lâ??annullamento per violazione di legge.

Secondo il Tribunale, lâ??imputato trattenne la somma di mille euro, versatagli quale deposito cauzionale dai conduttori dellâ??immobile di proprietÃ della querelante, in assenza di un mandato dalla stessa conferitogli che lo legittimasse a ricevere detta somma, quale mediatore immobiliare, e lo obbligasse poi a consegnarla alla proprietaria, da ritenere pertanto mera danneggiata dal reato.

Giurispedia.it

La veste di persone offese dal reato, legittimate a presentare querela, sarebbe da attribuire solo ai conduttori dellâ??immobile.

La conclusione del Tribunale Ã¨ errata in quanto lâ??art. 1189 cod. civ. da un lato attribuisce efficacia liberatoria al pagamento effettuato a chi pare legittimato a riceverlo in base a circostanze univoche e dallâ??altro pone a carico del creditore apparente lâ??obbligo di restituire al vero creditore il pagamento ricevuto.

Lâ??imputato, nel momento in cui, abusando del proprio ruolo di mediatore, si fece consegnare il deposito cauzionale omettendo di versarlo alla proprietaria dellâ??immobile, si appropriÃ² di una somma ab origine destinata alla stessa, la quale aveva ben titolo di dolersene con apposita querela.

3. Si Ã¨ proceduto alla trattazione scritta del procedimento in cassazione, in mancanza di alcuna tempestiva richiesta di discussione proposta ex art. 611 cod. proc. pen.

Il Procuratore generale ha depositato conclusioni scritte, indicate in epigrafe.

Motivi della decisione

1. Il ricorso Ã¨ fondato.

2. Il Tribunale ha affermato che non residuano â??dubbi sul fatto che (*omissis*) introitÃ² la somma di Euro 1.000,00 incassata dal (*omissis*)â?•, uno dei conduttori dellâ??immobile locato dalla

proprietaria (*omissis*), richiamando la deposizione di questâ??ultima che ha dichiarato di avere stipulato il contratto â??per il tramite di (*omissis*), propostosi come mediatore; questi, tuttavia, trattenne la somma di Euro 500,00 dovutale a titolo di prima mensilitÃ , assumendo di averla imputata alla provvigione, e non le consegnÃ² lâ??importo di Euro 1.000,00 ricevuto dai conduttori per il deposito cauzionale/caparra, benchÃ© le avesse inoltrato la schermata di un bonifico in realtÃ mai accreditatoleâ?•.

Il primo Giudice, perÃ², ha ritenuto non provato che fra la proprietaria e (*omissis*) fosse sorto un rapporto di mandato che legittimasse questâ??ultimo a ricevere il deposito cauzionale, â??non emergendo dal contrattoâ?¦, nÃ© da altro documento prodotto, siffatta connotazione del rapportoâ?•.

Per un verso, dunque, la sentenza impugnata ha riconosciuto, sulla base della testimonianza della proprietaria, che il contratto di locazione fu stipulato in forza dellâ??attivitÃ di mediazione prestata dallâ??imputato, ma per altro verso ha escluso la sussistenza di un mandato, non dimostrato da alcun documento e, in particolare, dallâ??assenza della indicazione di (*omissis*) in detto contratto.

Giurispedia.it

CosÃ¬ opinando, il Tribunale non ha considerato che â?? secondo la costante giurisprudenza civile (cfr., ad es., Sez. 6 â?? 3, n. 39566 del 13/12/2021, Rv. 663350 â?? 01; Sez. 3, n. 21805 del 28/10/2016, n. 21805, Rv. 642964 â?? 01; Sez. 3, n. 20051 del 02/09/2013, n. 21805, Rv. 627719 â?? 01) â?? il mandato senza rappresentanza, coerentemente con il principio di libertÃ della forma, non necessita della forma scritta ai fini della validitÃ , neppure quando esso abbia ad oggetto lâ??acquisto di beni immobili, in quanto atto ad efficacia soltanto obbligatoria.

Dalla ricostruzione della sentenza impugnata, dunque, risulta chiaro che, in relazione al contratto di locazione di cui si tratta, lâ??imputato ricevette dalla proprietaria dellâ??immobile un mandato senza rappresentanza, cosicchÃ© risulta pertinente il principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, secondo il quale commette il delitto di appropriazione indebita anche il mandatario senza rappresentanza che si appropri delle cose ricevute durante lâ??esecuzione del mandato, con lâ??animus di trattenerle per sÃ© e di non ritrasferirle al mandatario, a meno che egli non abbia legittimo diritto di ritenzione, non essendo rilevante, ai fini penalistici, la distinzione tra mandato con e senza rappresentanza poichÃ©, in entrambe le ipotesi, le cose o il denaro ricevuti in esecuzione del mandato appartengono alla sfera giuridica del mandante e vi Ã¨ un obbligo, anche per il mandatario senza rappresentanza, di restituire le stesse al mandante (Sez. 5, n. 18831 del 08/04/2024, Luise, non mass.; Sez. 4, n. 23129 del 12/05/2022, Bertini, non mass. sul punto; Sez. 2, n. 43119 del 28/06/2016, Camusso, Rv. 268242 â?? 01; Sez. 2, n. 705 del 23/10/1996, Bozzi, Rv. 206867 â?? 01).

3. Pertanto, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale di Frosinone, la proprietaria dellâ??immobile Ã¨ persona offesa dal reato ed era legittimata a proporre querela.

La sentenza impugnata, che era inappellabile ai sensi dellâ??art. 593, comma 2, cod. proc. pen., va annullata con trasmissione degli atti allo stesso Tribunale in diversa persona fisica per nuovo giudizio.

P.Q.M.

Annulla la sentenza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Frosinone in diversa persona fisica.

CosÃ¬ Ã¨ deciso, 16 settembre 2025

Depositato in Cancelleria il 13 ottobre 2025

Campi meta

Massima : ***Integra il delitto di appropriazione indebita l'azione del mediatore immobiliare che, pur operando in assenza di un formale mandato con rappresentanza documentato per iscritto, trattenga per sÃ© somme (nella specie, il deposito cauzionale) ricevute dai conduttori e destinate ab origine alla proprietaria dell'immobile.***

Giurispedia.it

Supporto Alla Lettura :

APPROPRIAZIONE INDEBITA

Il reato di appropriazione indebita Ã¨ previsto e punito dallâ?? **art. 646 c.p.**, secondo il quale: *â??Chiunque, per procurare a sÃ© o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso, Ã¨ punito, a querela della persona offesa, con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da euro 1.000 a euro 3.000. Se il fatto Ã¨ commesso su cose possedute a titolo di deposito necessario, la pena Ã¨ aumentataâ?•* Il reato in esame colpisce tanto il diritto di proprietÃ quanto il rapporto fiduciario tra proprietario e soggetto su cui grava lâ??obbligo di restituire la cosa posseduta. Presupposto del reato in esame Ã¨ il possesso del bene: chi commette il reato deve trovarsi cioÃ¨ giÃ in possesso del denaro o della cosa mobile. Lâ??aggravio di pena di cui al secondo comma Ã¨ giustificato dal fatto che il deposito non Ã¨ frutto di una libera scelta ma Ã¨ determinato da una situazione eccezionale e non prevista.