

## **Procedimento n° 1/2023**

### **Decisione 1/2023 del 17 luglio 2023**

***(Presidente Andrich, Relatore Marcon, consiglieri Naccari, Pisanu, Jaconis).***

---

*IL FATTO ED IL PROCEDIMENTO*

---

All'attinto veniva contestato, in fatto, di non aver ottemperato all'obbligo di tempestiva consegna della documentazione afferente alla gestione, che rimetteva al nuovo amministratore (l'esponente) solo a seguito di azione giudiziaria (ricorso ex art. 700 c.p.c.).

L'esponente (nuovo amministratore) riferiva che nelle more della formalizzazione del passaggio delle consegne venivano sospese le utenze per morosità ed il conto corrente condominiale veniva pignorato, in forza di un decreto ingiuntivo ottenuto da un fornitore due anni prima e di cui il condominio (a mezzo dell'assemblea) non era mai stato notiziato (né, almeno a quanto è dato da capire dall'esposto, di un tanto si rinveniva traccia nella documentazione condominiale)

L'attinto rifiutava il passaggio delle consegne anche con riferimento ad un secondo condominio, disertando il concordato incontro con il nuovo collega (e senza fornire giustificazione alcuna).

Venivano, dunque, contestate all'attinto le seguenti violazioni:

a) art. 7 C.D. di C.P.

- per il fatto di non aver assicurato (in difetto dell'allegazione di specifica impossibilità economica, a sé non imputabile) la regolarità della gestionale condominiale, come – tra l'altro – è attestato dal

consolidarsi in via esecutiva del decreto ingiuntivo che ha portato al pignoramento del c/c di un condominio ed alla sospensione del servizio di erogazione del gas per morosità dell'altro.

- per la mancata informativa sullo svolgimento del mandato, tanto con riguardo alla vicenda contrattuale (sfociata in un'ingiunzione di pagamento) che ha determinato il pignoramento del conto corrente, quanto per ciò che concerne la sospensione del servizio di erogazione del gas per morosità ;
- condotta aggravata dalla necessità, imposta all'amministrato, di far ricorso a tutela giudiziale per esercitare il diritto (di accesso e) riconsegna della documentazione condominiale;

### b) Violazione art. 9 C. D. e di C.P.

condotte da valutare complessivamente, considerata la continuità delle medesime e la loro potenziale plurioffensività, la loro reiterazione in un contesto temporale sostanzialmente definito, anche in ragione della connotazione di illecito civilistico (consacrato in provvedimento di urgenza) da esse assunte:

- quale violazione del dovere di lealtà, correttezza, probità e diligenza
- del dovere di approntare la condotta professionale in modo da fornire un esempio di rettitudine e di specchiata condotta professionale;

### c) Violazione art. 12 C. D.e di C.P.

- violazione del dovere di colleganza, per aver disertato, senza addurre giustificazione alcuna e senza fissare un nuovo incontro, l'appuntamento fissato con il collega che subentrava nell'incarico di amministratore del secondo condominio, per la consegna della documentazione;
- per aver omesso di consegnare (fino ad ordine giudiziale reso ex art.

700 c.p.c., anzi, solo a fronte di imminente minaccia di esecuzione coattiva di detto provvedimento) al nuovo amministratore la documentazione gestionale del condominio in precedenza amministrato, per non aver trasmesso, nel giorno e nell'ora all'uopo fissati, la documentazione della gestione afferente detto condominio

- per non aver tempestivamente rimesso al nuovo amministratore la documentazione in originale, in tempi brevi e, comunque, in modo tale da assicurare la continuità della gestione, per entrambi i condomini.

Il Collegio contestualmente disponeva che l'avviso a comparire fosse inoltrato al Presidente Nazionale di Anaci per l'esercizio dei poteri di sospensione cautelare ex art. 58 dello Statuto, emergendo dai fatti, così come sopra esposti, gravi indizi circa la violazione delle richiamate norme del Codice Deontologico e di Condotta Professionale.

---

*LA DECISIONE*

---

Dato seguito e sfogo agli incombenti (anche istruttori) necessari per la trattazione dell'affare, il Collegio (anche valorizzando la collaborativa condotta dell'associato), purtuttavia riteneva integrate le violazioni contestate, ma – proprio in forza del dato surrichiamato – irrogava la limitata sanzione della sospensione dall'Associazione ANACI per la durata di mesi tre.

Ciò sulla scorta delle seguenti considerazioni.

Si poneva la necessità di valutare preliminarmente la procedibilità dell'esposto (in relazione al rispetto del termine trimestrale per la formalizzazione dell'esposto-denuncia). Rilevava – al proposito – il

Collegio di confermare la decisione assunta all'atto dell'apertura del procedimento. Dunque, pur essendo intervenuta la riconsegna della documentazione ben oltre il termine trimestrale, il termine decadenziale doveva ritenersi rispettato, poiché, a differenza di quanto può affermarsi con riferimento al rifiuto dell'amministratore di rimettere, cessato il contratto di amministrazione condominiale, l'intera giacenza di cassa, quando si parla di mancata consegna della documentazione (che non è, come il danaro, bene fungibile) l'illecito deve ritenersi realizzato di volta in volta e cessa solo al momento della riconsegna.

In pratica, il termine trimestrale, trattandosi di illecito permanente, va fatto efficacemente decorrere solo al momento della cessazione della permanenza (che coincide con la pratica realizzazione della condotta richiesta: nella specie, la consegna della documentazione).

In punto di fatto, il Collegio, poi, rilevava che le condotte contestate (mancata consegna della documentazione, sua messa a disposizione solo dopo il provvedimento di urgenza, le difficoltà conseguentemente incontrate nella gestione del condominio dopo il passaggio delle consegne; il ritardo nella redazione dei bilanci e la mancata attivazione dell procedure di recupero del credito, la mancata effettuazione di pagamenti dovuti a fornitori che nel frattempo avevano agito giudizialmente; la mancata comunicazione ai condomini delle espropriazioni poste in essere da creditori del condominio che erano rimasti insoddisfatti) dovevano darsi per incontestabilmente accertate.

Questi fatti, poi, venivano sostanzialmente confermati dallo stesso attinto, che non negava le condotte contestate, ma si limitava ad addurre di aver incontrato (anche per ragioni personali) *“un periodo difficile (che) è durato un anno e tre mesi e ora ritengo di esser adeguato nelle gestione”*, pur adducendo, a sua parziale discolpa, la morosità di alcuni condomini e di aver effettuato apporti rilevanti con economie personali. Riferiva, infatti:

*“Ho avuto problemi familiari (problemi di salute dei miei genitori). Ho sbagliato a non riscontrare le richieste di restituzione segnalando le difficoltà”*: affermazione – quest’ ultima – che il Collegio ha ritenuto dirimente nel definire esattamente il grado di responsabilità

Sulla scorta di tali elementi il Collegio trascorreva alla valutazione della compatibilità etico-deontologica della condotta, incontestabilmente accertata sotto il profilo della sua oggettiva materialità.

Dato per acquisito sia la mancata consegna della documentazione gestionale per entrambi i condomini, sia le difficoltà gestionali insorte in entrambi i condomini, anche all’esito del mancato pagamento dei fornitori, rilevava il Collegio che non poteva essere addotta a giustificazione di tale condotta (come, invece, sembrava volesse fare l’attinto) l’esistenza di morosità o il fatto che egli abbia, sempre informalmente (ma nessun specifico riscontro istruttorio egli ha sul punto proposto ed allegato) direttamente sollecitato i condomini morosi.

Questo perché, nella specifica dimensione della professionalità richiesta all’amministratore ANACI, a fronte di una situazione di “pericolo” tanto grave da poter sfociare nella sospensione del servizio o nell’attivazione di una procedura giudiziale per il pagamento del dovuto, la diligenza richiesta in relazione alla specifica attività esercitata (che, *in primis*, comprende la necessità primaria di assicurare la regolarità della gestione) avrebbe richiesto, quantomeno, che di questa attività di recupero-sollecito, fosse possibile trovare documentale riscontro. Soprattutto, l’amministratore avrebbe dovuto allegare e dimostrare di aver tempestivamente formalizzato la costituzione in mora dei condomini inadempienti, formalmente sollecitandoli all’adempimento, ma che - della situazione contabile conseguentemente compromessa – egli avesse reso edotti (anche a preventivo scapito di sua responsabilità) tutti i condomini, informandoli dell’ insufficienza dei fondi disponibili, necessari ad assicurare la continuità

della gestione, indicandone la causa (senza necessariamente precisare in nominativo del condomini morosi). Né risulta che il prevenuto avesse tempestivamente attivato i rimedi (63 disp. att. c.c.) che l'ordinamento appronta per consentire, in favore del condominio (ed a fronte della formazione del titolo esecutivo – approvazione rendiconto e/o esercizio di previsione) la necessaria liquidità di cassa.

Precisava il Collegio che il presidio deontologico è volto ad assicurare che l'amministratore Anaci ispiri la sua condotta ad una specifica professionalità ed un rigoroso contegno gestionale, improntato ai canoni della trasparenza, della puntualità e della regolarità, che in concreto – proprio in relazione alla “superficialità” manifestata nell' assicurare la regolarità della conduzione del condominio – dovevano escludersi nel caso concretamente sottoposto all'esame del collegio.

Si riteneva censurabile il numero dei condomini morosi (circa 4 su 13), l'assenza di solleciti formali e di concrete iniziative recuperatorie, essendosi limitato a segnalare informalmente la situazione a qualche condomino (o, peggio ancora, all' inquilino, inviando al comunicazione al proprietario solo per conoscenza, pacifico essendo che è quest' ultimo l' unico soggetto effettivamente obbligato con riferimento al pagamento degli oneri condominiali).

Si rendeva, quindi, necessario commisurare la sanzione alla gravità ed emergenza deontologica della riscontrata condotta.

Preliminarmente il Collegio escludeva, in relazione alle concrete modalità della condotta ed alla sua reale offensività, che si dovesse far applicazione della più lieve delle sanzioni statutariamente previste (censura), come pure – per quanto in appresso riportato – non risultava congrua e proporzionata la più afflittiva delle sanzioni (quella, appunto, dell'esclusione).

In tal senso il Collegio si determinava considerando il buon comportamento dell'attinto in costanza dell'accertamento degli illeciti contestati (unitamente

alla sostanziale collaborazione dimostrata nei confronti di questo Collegio) e le concrete modalità della condotta, così come effettivamente ricostruite nel corso dell'istruttoria.

Tutti questi elementi hanno determinato il Collegio a ritenere che quella contestata all'attinto fosse condotta da ricondurre, più che ad un'opzione comportamentale volutamente trasgressiva dei minimi presidi deontologici imposti ad un associato ANACI (quella che in altro campo potrebbe esser definita come consapevole e volontaria violazione di un precetto vincolante), ad una palese, pur sempre colpevole, sottovalutazione dei doveri imposti ad un amministratore professionista non solo sotto il profilo del rispetto degli obblighi imposti all'associato ANACI (e per il solo fatto dell'appartenenza all'associazione) dal Codice deontologico e di condotta professionale, ma anche - più in generale - di quell'obbligo di diligenza, specificatamente richiesto dalla complessa e delicata natura dell'attività esercitata, che le norme codicistiche (implicitamente, ma incontestabilmente, presupposte dal canone appena richiamato) impongono a qualsiasi amministratore e che l'associato ANACI vede concretamente rafforzate per il solo fatto dell'appartenenza all'Associazione.

Queste componenti sono stati concretamente utilizzati dal Collegio al fine di individuare la più congrua delle sanzioni, tenendo conto, da un lato, della rilevanza esterna che la condotta censurata ha avuto (e su questo par sufficiente il richiamo a quanto riferito dall'esponente), dall'altro alle giustificazioni (in modo sostanzialmente credibile) fornite dall'attinto. Indipendentemente dal "*periodo difficile*" (di cui questi fa menzione), sono proprio le modalità di gestione delle morosità insorte nei due condomini e l'incontestabile resistenza opposta alla richiesta di riconsegna della documentazione, che disvelano un complessivo atteggiamento del tutto dimentico della diligenza e precisione richieste all'amministratore professionista in relazione alla specifica attività esercitata.

Tuttavia, il Collegio ha ritenuto di non disporre di inequivoci elementi di giudizio che gli consentano di ricondurre (con certezza) tale condotta nell'ambito della dolosa violazione (in tesi finalizzata alla percezione di benefici non dovuti e non chiedibili) dei doveri imposti all'amministratore e rafforzati dalle prescrizioni imposte dal Codice Deontologico e di Condotta Professionale che vincola – come già ricordato – tutti gli associati.

In altri conclusivi termini, ha ritenuto il Collegio che la (pur censurabile) condotta dell'attinto fosse riconducibile nell'ambito di quella che ben potrebbe esser definita come semplice “colpa”, determinata da superficialità, negligenza (se pur si vuole, al più, imperizia gestionale).

In sintesi, scarsa, se non addirittura superficiale, considerazione dei propri doveri professionali e di quelli, nello specifico, che il surrichiamato Codice Deontologico definisce come puntuale e caratterizzante manifestazione di quella ulteriore diligenza professionale che ogni associato ANACI deve ritenere come patrimonio acquisito del suo operare, così come definito nel Codice Deontologico e che costituisce lo “speciale, distintivo, attributo” di ogni associato, proprio in quanto aderente all'Associazione.

Pertanto, la riconducibilità della condotta in questa specifica perimetrazione, esclusa ogni connotazione di natura consapevolmente dolosa, ha consentito (tenuto conto della gravità della violazione e dell'interesse dell'Associazione, secondo il disposto dell'art. 60 dello Statuto), di ritenere congrua l'irrogazione della sanzione della sospensione per mesi tre, escludendosi ogni più grave sanzione.

---

#### *LA SANZIONE*

---

Come anticipato, il Collegio irrogava la sanzione della sospensione dall'Associazione ANACI per la durata di mesi tre.