



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

COLLEGIO REGIONALE DEL VENETO DEI PROBIVIRI ANACI

procedimento n° 3/2025

Decisione 1/2025

COLLEGIO REGIONALE DEL VENETO DEI PROBIVIRI ANACI

Il Collegio, nella sottoindicata composizione

composto da

ANDREA ANDRICH – Presidente e relatore

GIORGIO NACCARI – Vice Presidente-

MONICA MARCON - Segretario

GIANFRANCO JACONIS

ALESSANDRO PISANU

nel procedimento n° 3/2025 incardinato nei confronti di

nella seduta del 12 settembre 2025 ha, all'unanimità dei suoi componenti,
adottato la seguente

DECISIONE

Premesso in fatto.

Nella seduta dell'11 luglio 2025 (come da verbale da aversi in questa sede per integralmente trascritto e riportato), il Collegio prendeva atto della segnalazione – esposto presentata da associato nei confronti dell'attinto e veniva aperto il procedimento disciplinare per la contestata violazione degli artt. 63 statuto e 9 c.d.c.p.; 7 c.d.c.p. e 12 c.d.c.p.. L'esponente riferiva:

1. di esser stato nominato amministratore del Condominio ... il 06.02.2025,
2. di aver correttamente avvisato il collega (attinto) del subentro,
3. di non aver “ad oggi (01.07.2025 n.d.r.) nonostante solleciti bonari” preso “nessun accordo” e di non essergli stata “fornita nessuna data per il passaggio delle consegne”,

4. rilevava – ancora – l'esponente che erano trascorsi “ormai cinque mesi dalla nomina”.

L'esponente chiedeva, dunque, l'intervento, ex art. 59 dello statuto, di questo Collegio.

Il procedimento veniva aperto (ritenuta preliminarmente la sussistenza, qui confermata, dei prerequisiti di fondatezza e procedibilità ex art. 59 statuto) e fissata, per la trattazione, la seduta del 12 settembre 2025, nella quale, previa rituale comunicazione dell'avviso a comparire all'attinto e convocazione dell'esponente), il Collegio provvedeva all'istruzione del procedimento e, quindi, alla sua definizione, riservando – nel termine concesso dal regolamento regionale a suo tempo adottato – il deposito della decisione.

Nessuno degli associati faceva pervenire scritti difensivi, né ritualmente si avvaleva della facoltà di produrre documenti.

In particolare, l' esponente non ottemperava alla richiesta di far pervenire al Collegio (entro il concesso termine):

- copia del verbale di nomina;
- eventuali comunicazioni all'assemblea e/o ai singoli condomini dell'inadempienza del precedente amministratore;
- tutte le richieste di restituzione della documentazione indebitamente trattenuta e le eventuali richieste di consegna formalizzate nei confronti dell'amministratore cessato.

In data quest' ultimo si limitava a comunicare alla pec istituzionale di questo Collegio nella quale che:

- il 14.08.2025 si era svolto il passaggio delle consegne, consacrato in un verbale di cui dimetteva copia e che veniva, quindi, acquisita agli atti;
- aveva verificato tutta la documentazione consegnata, compresa la parte contabile, “riscontrando (esser) tutto in ordine”

- considerava “per quanto mi riguarda...risolta la questione senza ulteriori provvedimenti”.

Alla seduta deputata per la trattazione dell'affare si presentavano sia l'esponente che l'attinto.

Il Collegio procedeva all'audizione dell'esponente e poi dell'attinto.

In sede di audizione procedimentale di esponente, l'attinto esibiva (ed il Presidente ne disponeva, pertanto l'acquisizione agli atti ai fini della loro effettiva valorizzabilità) il verbale dell'assemblea ordinaria del 05.02.2025, che riportava le “dimissioni irrevocabili dell'amministratore” e, con riferimento alla nomina del nuovo amministratore e relativo compenso, la seguente, testuale dizione: “il condono ... presenta preventivo dell'amministratore, per un importo annuo di € 850,00 +5% spese studio + IVA a cui aggiungere eventuali voci come da preventivo allegato.” Precisava l'amministratore dimissionario che “il passaggio consegne verrà effettuato non appena l'amministratore rientra di quanto anticipato e potrà pagare i fornitori, almeno la maggior parte”.

L'attinto esibiva, inoltre (e venivano parimenti acquisiti):

- promemoria del conto corrente condominiale dal 01.07.2025 al 14 agosto 2025
- estratto conto cassa dal 10.01.2022 al 16.06.2025.

Dato seguito ai surrichiamati incombenti ed individuati (al termine della fase istruttoria) gli atti ed i documenti utilizzabili per la decisione e le parti concludevano come riportato nel verbale di seduta. Il Collegio, all'esito, riservava la decisione ed il suo deposito, nei termini previsti dal regolamento di procedura.

* * * * *

Nel merito

Va rimarcato (oltre a quanto più sopra esposto nella disamina del fatto) che, in sede d'audizione:

- a) l'esponente:

- confermava l'esposto e di aver tardivamente ricevuto la restituzione della documentazione;
- riferiva di aver appreso della nomina “via WhatsApp da un condomino il giorno successivo all’assemblea”;
- ribadiva di aver ripetutamente (sia verbalmente, che per iscritto) richiesto al collega (anche nel corso del d.m. svoltosi nella primavera del 2025) la consegna della documentazione e di aver ricevuto la risposta dal cessato amministratore di “portare pazienza”;
- di essersi determinato alla presentazione dell'esposto proprio in considerazione della mancata ottemperanza dell'attinto alle reiterate - quanto vane – richieste.

b) l'attinto:

- non contestava (e, di fatto, confermava) quanto riferito dall'esponente;
- riferiva – a giustificazione della condotta contestatagli – di aver avuto personali difficoltà nella prosecuzione degli incarichi, ai quali era sua intenzione progressivamente rinunciare, nonostante i condomini continuassero a manifestargli fiducia;
- di aver manifestato anche al condominio la volontà di dimettersi;
- di esser a conoscenza del fatto che i condomini avevano contattato per il subentro altro professionista, ritenendo – dunque – che vi fosse stata un’interazione tra costui ed il collega di studio il cui preventivo era stato pur dimesso in assemblea;
- ribadiva di aver espressamente subordinato la formalizzazione del passaggio delle consegne all’integrale rimborso delle anticipazioni personalmente sostenute nell’interesse del condominio;
- sottolineava di aver – fino al momento del passaggio delle consegne – continuato ad amministrare de facto il condominio, pur senza nulla pretendere a titolo di ulteriore corrispettivo, in forza di un “tacito

patto” secondo il quale il tempo intercorrente fino all’effettivizzazione del passaggio delle consegne “sarebbe stato impiegato per il recupero delle somme dovute(mi)”. Circostanza, lo si rileva fin d’ora, smentita dalla stessa documentazione dimessa dall’attinto che attesta l’esecuzione di altre – svariate e numerose – operazioni gestorie e di amministrazione ordinaria (per esempio: pagamento fatture, incassi ed interventi di manutenzione);

- riferiva, ancora, che – alla richiesta dell’esponente di ricevere copia del verbale – replicava chiedendo tempo “per recuperare quanto aveva anticipato”.

Le circostanze di fatto sopra riferite non fanno sorgere dubbio alcuno sulla sussistenza degli illeciti così come contestati nel capo di incolpazione.

Va, al proposito, evidenziato come il 14 agosto 2025 (la data è particolarmente significativa, coincidendo con quella di passaggio delle consegne) l’attinto ritirò, in contanti, allo sportello € 2.241,82 con causale “azzeramento anticipazioni amministratore”, prelievo che si collega all’operazione (documentata nell’estratto conto cassa) di € 1.500,00 “da banca a cassa per ridurre anticipazioni amministratore”. Il tutto, dunque, per un complessivo ammontare di € 3.741,82.

Nel verbale di consegna risulterebbe una giacenza bancaria residua di €3.368,87: il che non spiega, se non in parte, perché (se le anticipazioni ammontavano complessivamente all’ importo risultante dalle due anticipazioni di rimborso formalizzate dall’amministratore cessato) si sia dovuto attendere il 14.8.2025 (il giorno precedente la scadenza del termine per dimettere deduzioni difensive) per formalizzare il passaggio delle consegne, quando la giacenza del conto (così come attestata in atti) sarebbe risultata più che sufficiente per soddisfare (o, almeno, quasi azzerare) le somme pretesamente reclamabili dall’amministratore cessato a titolo di rimborso, pur anche ipotizzando la sussistenza di un “anomalo” diritto di ritenzione.

Senza contare, poi, che di quanto allegato esser stato anticipato dell'amministratore, questi (almeno nel presente procedimento) non ha fornito specifica documentazione e giustificazione alcuna, limitandosi ad affermare che di un tanto i condomini erano a conoscenza e che il rimborso per contanti era giustificato dal timore che – fiscalmente – tali movimentazioni fossero considerate come “compensi” (assoggettabili, perciò, a tassazione).

Evidente essendo che la valutazione sulla compatibilità deontologica investe la condotta nel suo complesso, è parimenti evidente che quanto emerso in sede dibattimentale non fa che corroborare la convinzione del Collegio sulla rilevanza disciplinare del comportamento complessivamente tenuto dall'iscritto con riferimento ai fatti contestati nell'esposto che ha dato origine al presente procedimento. Come pure è assiomatica l'assoluta irrilevanza della dichiarazione dell'esponente di ritenere “risolta la questione” posto che il procedimento “disciplinare” (come definito dagli artt. 59 e 60 statuto-regolamento) ha un'indubbia connotazione officiosa e, dunque, è insensibile alle successive determinazioni delle parti, che hanno l'unica facoltà di attivarlo, ma nulla possono sul suo obbligatorio sviluppo (tant'è che la potestà di questo Collegio permane anche nel caso di dimissioni dell'associato). A definitiva conferma, il co. IV dell'art. 59 dello statuto, il quale stabilisce che “la remissione dell'esposto non determina l'estinzione del procedimento disciplinare”.

Non possono, dunque (e come già anticipato) sorgere dubbi sull'ascrivibilità (con riferimento ai fatti considerati nell'esposto) all'attinto degli illeciti a costui contestati, nei termini meglio descritti nel capo di incolpazione (e che immediatamente emergono dalla definizione della di lui condotta come definita in sede di istruttoria disciplinare).

La ritardata consegna della documentazione, accompagnata dalla “clausola di ritenzione” unilateralmente apposta, l'inottemperanza alle reiterate richieste in tal senso rivoltegli dal collega, la realizzazione di una gestione

amministrativa priva di titolo, pur avendo egli rassegnato dimissioni irrevocabili, la distrazione (ed il contestuale prelevamento), in proprio favore, di somme di pur sempre di nominale spettanza del condominio, pur essendo il mandato conferito dai condomini irrimediabilmente cessato, integrano sicuramente violazione del dovere di probità, competenza e lealtà, che vanno a coniugarsi, nel dettaglio, con la violazione del dovere di collaborazione con il nuovo amministratore, al precipuo fine di consentire la regolarità della gestione amministrativa e dell'obbligo – distintamente specificato – di tempestiva consegna della documentazione gestionale.

E' - infatti – assolutamente ingiustificato (ed ingiustificabile) il lungo tempo lasciato vanamente trascorrere per dar seguito al passaggio delle consegne (come pure la mancata trasmissione del verbale al nuovo amministratore – esponente -, che all'attinto quest'ultimo aveva richiesto), come pure, ancora, la mancata risposta alle reiterate (quanto vane) richieste del medesimo nuovo amministratore (esponente) di fare rimessa di tutta la documentazione della gestione.

Potrebbe opporsi il fatto che l' esponente non è stato formalmente officiato dall'assemblea, ma non si può fare a meno di evidenziare che segretario (e, quindi, quantomeno parimenti concorrente della verbalizzazione) era proprio l'attinto, che si era dimesso irrevocabilmente e che aveva piena coscienza dell'allegazione – a verbale (e, dunque, della, quantomeno tacita, valorizzazione di un tale documento) - del preventivo del nuovo amministratore; senza contare che il subordinare il passaggio delle consegne al pagamento di quanto reclamato (pur a titolo di rimborso di anticipazioni, non dettagliatamente specificate) come dovuto da parte dell'amministratore cessato, se (da un lato) integra una condotta sicuramente censurabile dal punto di vista non solo deontologico, dimostra incontestabilmente (dall'altro) che, per primo, proprio l'attinto considerava cessato il suo mandato, tutto ciò insindacabilmente imponendo l'immediato obbligo di riconsegna.

Rilevano, dunque, ed a conferma della conclusione alla quale il Collegio è pervenuto, una serie di ulteriori emergenze.

In primo luogo, come già evidenziato, il fatto che l'attinto abbia di fatto operato un inesistente diritto di ritenzione.

Inoltre non può passarsi sotto silenzio la quantomeno disinvolta gestione contabile, caratterizzata da movimentazione (a proprio favore) di contanti e dal fatto che – in conseguenza di ciò – egli ha continuato, sostanzialmente per ben sei mesi – ad esercitare le funzioni (ordinarie e straordinarie) di amministrazione, senza averne titolo ed a fronte della designazione assembleare di un nuovo amministratore.

Neppure può esser sottaciuto il fatto che il cessato amministratore si è “autoattribuito” un rimborso al di fuori di ogni diretta interazione con il condominio (e con il nuovo amministratore), direttamente intervenendo – ed a proprio esclusivo favore - sul conto corrente condominiale quando amministratore non era già più, un tanto il giorno stesso del passaggio delle consegne (dopo sei mesi dalla cessazione dell’incarico). Di tali spettanze, di vero, non vi è appagante giustificazione documentale in atti.

Va poi sicuramente valorizzato (e sempre nella prospettiva da ultimo richiamata in ragione dell’ingiustificabile dilazione dei tempi di formalizzazione del passaggio di consegne) il fatto che il prevenuto non abbia posto in essere alcuno dei rimedi (essenzialmente predisposti a tutela dell’amministratore cessato) per effettivizzare (con efficacia liberatoria da responsabilità professionali) la cessazione dall’incarico e l’intervenuta sostituzione. Anzi, l’attinto ha continuato fino al 14 agosto 2025 a gestire a tutti gli effetti il condominio, contestualmente negando al successore (fino quando non fossero soddisfatte le sue pretese economiche) la possibilità di effettivizzare le proprie funzioni.

Nè possono essere sottaciute le conseguenze (potenzialmente assai pericolose) per il condominio, posto nella situazione anomala di essere privo formalmente di un amministratore investito dei suoi poteri ancorché

nominato: situazione particolarmente impattante, per esempio, in tema di responsabilità da illecito e di regolarità fiscale di tutte le operazioni (che, in difetto di un amministratore titolato, potrebbero – in tesi – direttamente e personalmente coinvolgere i singoli condomini). Situazione, a sua volta, aggravata dalla continuazione della condotta per un segmento temporale non certo contenuto.

Incontestabile, dunque (e sulla base dei rilievi fin qui svolti), la responsabilità disciplinare dell'attinto, si pone ora il problema di definire la determinazione della sanzione da concretamente irrogare.

Le modalità della condotta e la sua reale od anche solo potenziale offensività portano ad escludere che si possa far applicazione della più lieve delle sanzioni statutariamente previste.

Per altro verso, si può ritenere (anche sulla scorta delle ulteriori emergenze istruttorie e delle giustificazioni addotte dall'attinto) essersi in presenza (più che di una, pur consapevole e volontaria violazione di un precetto vincolante, posta in essere all'esclusivo fine di realizzare un beneficio non spettante) di 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 (e più in generale) di quell'obbligo di diligenza ed attenzione, specificatamente richiesto dalla complessa e delicata natura dell'attività esercitata, che le norme codistiche (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. In questo quadro si inserisce sicuramente il ritardato passaggio delle consegne realizzato al fine di realizzare una sorta di autotutela non attribuita da alcuna norma, al solo fine di ottenere il rimborso delle anticipazioni sostenute.

Finalità, questa, che l'attinto avrebbe potuto raggiungere con mezzi leciti, o

adeguatamente relazionandosi con i condòmini e l'amministratore subentrante.

Questo Collegio, peraltro, nel definire il quantum della sanzione non può non tener conto, da un lato, che il nuovo amministratore ha escluso l'esistenza di irregolarità contabili di tipo sostanziale, dall'altro che la condotta di costui si inserisce nel contesto di una reazione sostanzialmente remissiva del condominio, dei condomini e del nuovo amministratore nel formalizzare ed intimare, in modo ultimativo e giuridicamente vincolante, la richiesta di restituzione della documentazione e della formalizzazione del passaggio delle consegne. Va – peraltro - tenuto conto (non solo del sostanziale riconoscimento della spettanza dell'importo pur irruzialmente attribuito), della sostanziale modestia economica del rimborso percetto e della riconosciuta assenza di irregolarità sostanziale, il che ulteriormente depone nel senso di affermare che l'amministratore quelle anticipazioni avesse – pur sempre – efficacemente sostenute.

La condotta, dunque, ad avviso di questo Collegio, può essere ricondotta nell'ambito di quella che ben potrebbe esser definita come semplice “colpa”, determinata da superficialità, negligenza (se pur si vuole, imperizia o superficialità gestionale).

Pertanto, la sua riconduzione logica in questa specifica perimetrazione (ed escludendosi ogni connotazione di natura consapevolmente dolosa), consente (tenuto conto della gravità della violazione e dell'interesse dell'associazione, e valorizzato il disposto dell'art. 60 dello Statuto), di ritenere congrua l'irrogazione della sanzione della sospensione per mesi uno.

§

Per Tali Ragioni

il **COLLEGIO REGIONALE DEL VENETO DEI PROBIVIRI ANACI**,
nella composizione in intestazione richiamata, visti
- gli artt. 59 e 60 dello Statuto e del Regolamento ANACI;

- gli artt. 63 statuto-regolamento; 7. 9 e 12 del Codice Deontologico e di Condotta Professionale ANACI;
- gli art. 18, 19 e 20 del Regolamento del Collegio dei Probiviri ANACI VENETO del 31 Maggio 2023

D I C H I A R A

l'attinto

responsabile delle contestazioni ascrittegli e, per l'effetto

IRROGA

all'attinto la sanzione disciplinare della sospensione dall'associazione per
mesi uno.

§

- omissis-

Venezia-Mestre, 19 settembre 2025

Il Presidente relatore

avv. Andrea Andrich

La Consigliera segretaria

avv. Monica Marcon