

**Procedimento n° 3/2023**

**Decisione n° 1/2024 seduta del 19 Aprile 2024**

**Presidente e Relatore Naccari, Segretaria Marcon, consiglieri  
Jaconis e Pisanu**

---

*IL FATTO ED IL PROCEDIMENTO*

---

Con comunicazione PEC proveniente dalla Segreteria Provinciale perveniva alla PEC del Collegio dei Probiviri del Veneto, l'esposto presentato dall'iscritto xxxx (socio di xxxx Srls – Amministrazione condominiale di Immobili), il quale si doleva della condotta tenuta dall'iscritto, dott. xxxx e chiedeva l'attivazione del Collegio. Riferiva l'esponente che il dott. xxxx era stato contattato da un condomino del "Condominio xxxx" di Venezia, allora amministrato dalla società xxxx Srls (società di cui l'esponente era socio) ed aveva formulato un preventivo di amministrazione e dato un parere in merito alla "chiusura del condominio" senza curarsi di un preventivo contatto con il collega, ancora amministratore in carica. Era, poi, accaduto che l'assemblea di quel condominio, ... avesse revocato il mandato alla società xxxx Srls e nominato amministratore, in sua vece, proprio l'attinto.

Nell'esposto si censuravano testualmente le seguenti condotte imputate all'attinto, il quale:

- 1) non aveva effettuato alcuna comunicazione telefonica all'esponente per informarlo del subentro nell'incarico;
- 2) non aveva previamente informato l'esponente della richiesta ricevuta da alcuni condomini (in particolare tale L. R. B.) del Condominio xxxx di ottenere una consulenza riguardante l'amministrazione del condominio

medesimo, che sapeva essere amministrato da una società, di cui faceva parte il collega, appartenente all'associazione Anaci;

- 3) non chiedeva informazioni sul condominio amministrato dalla società di cui l'esponente è socio;
- 4) non si scusava per quanto aveva preventivamente concordato di fare (chiusura del codice fiscale) con il condominio, sapendolo amministrato da una società di cui l'esponente, iscritto ANACI, è socio.

Il Collegio prendeva atto del contenuto dell'esposto e dava seguito alla disamina preliminare dell'esposto.

Preliminarmente il Presidente del Collegio, Avv. Andrea Andrich, dichiarava di volersi astenere per le ragioni di opportunità che esponeva ai Consiglieri (sostanzialmente riconducibili a pregressi rapporti professionali in essere con l'attinto, sia personalmente, sia quale amministratore di altri condomini), ragioni di cui Collegio prendeva atto, condividendole e facendole proprie.

Per l'effetto la Presidenza veniva assunta dal vicepresidente, geom. Giorgio Naccari e il Collegio, superato il vaglio preliminare della non manifesta infondatezza e della procedibilità, riteneva l'astratta configurabilità delle seguenti condotte illecite in capo al denunciato, che puntualmente contestava all'attinto:

1) Violazione emersa in sede di ricerca dei recapiti dell'attinto a fini notificatori:

- **articolo 3, comma 1 lettera m) dello Statuto** per la contemporanea iscrizione del dott. xxxxx all'Albo Associativo Nazionale ANACI al N° 00000 e all'Albo Associativo Nazionale Li.S.I.A.I. al N° X000,

2) Violazioni denunciate dall'esponente:

- **art. 5** per l'illecito tentativo di accaparramento di clientela realizzato con attività non conformi a correttezza e decoro professionali;

- **art. 9** per violazione dei doveri di lealtà, correttezza (verso il collega associato, ancora in carica) e decoro (all'esito dell'unilaterale interazione

con un singolo condomino, senza preventivamente accertare lo stato reale delle cose, in relazione alla pretesa, su cui forniva motivato parere, di “chiudere” il condominio ed il suo codice fiscale);

- **art. 12** per la violazione del dovere di mantenere, nei confronti del collega, precedente amministratore, una condotta ispirata ai canoni del rispetto reciproco, della correttezza e della lealtà e colleganza professionale.

All’attinto veniva ritualmente comunicato l’avviso a comparire nella seduta originariamente fissata al 22 marzo 2024. Contestualmente veniva convocato anche l’esponente e la persona che si riteneva informata sui fatti, che risultava aver richiesto il preventivo.

Il Collegio, valutato poi l’impedimento comune ad alcuni componenti – per concomitante evento associativo - differiva ad altra, successiva, data la seduta già fissata al 15 aprile 2024.

L’attinto formulava, poi, istanza di accesso agli atti del procedimento e la richiesta veniva ritualmente evasa, mediante l’inoltro di tutti gli atti e documenti, notificando, quindi, all’attinto, all’esponente ed all’informatrice il disposto rinvio della seduta di trattazione dell’affare.

L’attinto inviava al Collegio le proprie difese, le quali venivano trasmesse all’esponente.

Ritualmente incardinatosi il contraddittorio, nella seduta 19 aprile 2024, il Collegio verificava la regolarità delle convocazioni e prendeva atto che l’attinto aveva designato difensore fiduciario.

Nella seduta del 19 aprile 2024 erano, dunque, presenti l’attinto, che, anche a mezzo del difensore fiduciario, esponeva le ragioni per le quali era contestato ogni addebito.

Era presente pure l’esponente e si procedeva, per l’effetto, alla sua audizione.

Non si poteva, per contro, dar seguito all’audizione, pur disposta, dell’informatrice, la quale aveva già manifestato a mezzo mail l’indisponibilità a

comparire.

Chiusa l'istruttoria ed indicati gli atti utilizzabili, il Collegio riservava la decisione (nei termini previsti dal Regolamento del Collegio Regionale Veneto dei Probiviri ANACI), che veniva – una volta ritualmente assunta - pubblicata e comunicata all'attinto ed all'esponente.

---

*LA DECISIONE*

---

In sede di valutazione preliminare a' fini dell' incardinamento del procedimento il Collegio aveva ritenuto che il contenuto dell'esposto e la successione cronologica dei fatti supportassero adeguatamente la preliminare valutazione di non manifesta infondatezza e di procedibilità.

Con riguardo alla contestata violazione dell'art. 3 dello Statuto (doppia iscrizione), va chiarito che, in assenza di migliori indicazioni da parte dell'esponente, il Collegio si doveva autonomamente attivare per verificare i recapiti del denunciato, così verificando la propria "competenza" sotto il profilo soggettivo. In questa attività il Collegio acquisiva una videata reperita in rete, ove risultava testualmente la seguente caratterizzazione professionale associativa: *"Il xxxx è amministratore immobiliare professionista ed esercita la professione ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n. 22 del 26.1.2013), è iscritto all' Albo Associativo Nazionale ANACI al N° 00.000 e all' Albo Associativo Nazionale Li.S.I.A.I. al N° X000."*

All'esito dell'istruttoria il Collegio è pervenuto alla determinazione che alcuna contestazione possa essere mossa all'attinto con riferimento alla violazione contestata.

L'attinto, infatti, ha dimostrato:

1. che l'esternazione della doppia iscrizione non gli era direttamente

- imputabile, un tanto risultando solo dall'anagrafica Google non direttamente governata dall'attinto: *“quello che il Collegio ha esaminato non è il mio sito, è Google che non ha aggiornato i dati”*;
2. di essersi, comunque, efficacemente attivato per eliminare tale inesatta indicazione, posto che *“in rete...sono solo riuscito ad aggiungere accanto all'iscritto a Li.S.I.A.I., fino al 2017”*,
  3. nel proprio sito professionale non vi sarebbe l'indicazione dell'iscrizione a Li.S.I.A.I.; in ogni caso l'attinto, venuto a conoscenza del divieto statutariamente previsto con l'approvazione del vigente Statuto Anaci, ha rimosso (con comunicazione del 25.11.2017) le ragioni di incompatibilità, presentando le proprie dimissioni dall'altra associazione. Li.S.I.A.I., in ogni caso, non sarebbe più attiva nel panorama associativo della categoria, per essere confluita in altra associazione,
  4. di non esercitare l'attività nello stesso studio della *“collega xxxx”*, che si trova in una città diversa (xxx) e rispetto alla quale vi è un mero rimando di link e un rapporto di collaborazione saltuaria. E' evidente che la completa autonomia professionale e la diversità degli *“studi”* non può essere disciplinarmente valorizzata.

Il Collegio rilevava, quindi, che l'attinto *“deve – dunque - esser prosciolto dalla contestata violazione dell'art. articolo 3, comma 1 lettera m) dello Statuto, dovendosi escludere sul punto ogni responsabilità disciplinare dell'attinto. Rispetto a tale capo di incolpazione si dichiara il non luogo a provvedere e l'archiviazione del medesimo”*.

\*

Si passava, quindi, all'esame delle condotte esposte nella denuncia che ha dato origine a questo procedimento.

Nella seduta del 19 dicembre 2023 il Collegio aveva ritenuto astrattamente configurabili le violazioni del Codice deontologico e di Condotta Professionale contestate nell'avviso a comparire.

L'esposto è sottoscritto dall'associato xxxx, il quale si duole della mancanza di preventivo avviso da parte del xxxx *“di esser stato contattato da un condomino del condominio ...amministrato dalla società alla quale appartengo”*.

Questa allegazione è meritevole di particolare approfondimento, anche alla luce di quanto emerso in corso di istruttoria, ed in particolare da quanto ricavabile dalle dichiarazioni dell'esponente e dalla visura camerale prodotta dall'attinto.

È emerso che:

- la società xxxx Srls non è associata ANACI;
- alla società xxxx Srls (e non all'esponente xxxx, socio ma non legale rappresentante della società) era stato conferito l'incarico di amministratore (cfr., risolutivamente, lettera della società xxxx Srls 30 agosto 2023; verbale di assemblea), poi revocato dall'assemblea,
- la mancata iscrizione della società xxxx Srls ad ANACI è determinata dal fatto che (così incontestabilmente ha riferito pure l'esponente) la compagine risulta *“composta da mia moglie, amministratrice che non è iscritta ANACI e da mio figlio, che non è amministratore ANACI. Tutti i soci debbono essere iscritti ANACI perché la società possa essere iscritta all'associazione. Proprio perché l'associazione non è iscritta, non usiamo il marchio ANACI”*.

E', dunque, incontestabile – concludeva il Collegio - che il presente procedimento è procedibile solo perché l'esposto è presentato da un associato, il quale, tuttavia, pur dolendosi delle modalità con le quali è avvenuta la revoca, non è l'amministratore revocato. Poiché, ex art. 59 dello Statuto *“ciascun associato”* (anche – quindi - colui che non sia direttamente interessato dalla violazione segnalata) può proporre l'esposto, questo era bastevole, nella fase preliminare, perché il Collegio si attivasse ritualmente. Dall'esperita istruttoria (e dalle acquisizioni documentale assente) è risultato:

- è stata una condomina (che ha rifiutato di comparire avanti il Collegio) a sollecitare all'attinto la richiesta di un parere tecnico (afferente la gestione del condominio) e la predisposizione di un preventivo;
- la redazione di un preventivo è un normale adempimento che il professionista compie ogni qual volta ne sia richiesto e rientra nel normale sviluppo concorrenziale dell'offerta professionale;
- l'esponente e l'attinto non si conoscevano e l'esponente non era l'effettivo amministratore del condominio, tale qualifica risultando attribuibile – proprio in forza di quanto riferito dall'esponente - unicamente alla società (di cui il xxxx, esponente, è solo socio e nemmeno legale rappresentante);
- non è contestata la circostanza per la quale addirittura il formale passaggio delle consegne è stato rinviato, proprio perché l'esponente rappresentava di non poter sottoscrivere il verbale *“in quanto non è amministratore della società”*.

Peraltro è anche emerso che, già in precedenza, società xxxx Srls avesse sollecitato la propria sostituzione con altra amministrazione, dichiarandosi disponibile alla *“revoca”* e suggerendo unicamente di attendere, per la formalizzazione dell'incombente, *“il termine dell'esercizio dell'attività condominiale prevista per il 30 settembre”*.

Il 18 ottobre 2023 l'assemblea revocava società xxxx Srls e successivamente l'attinto assumeva le funzioni di amministratore.

Appare credibile che società xxxx Srls (che opera su altra provincia) non fosse conosciuta dall'attinto, così come pare verosimile che quest'ultimo fosse stato reso edotto dai condòmini che lo avevano contattato, che l'amministrazione in carica aveva già manifestato la disponibilità alla revoca, suggerendo, addirittura, di dar seguito ad un'autogestione condominiale e solo suggerendo di postergarla. L'omessa informativa circa il contatto avuto con i condòmini da parte del xxxx ben poteva giustificarsi a motivo della manifestazione – quantomeno per fatti concludenti – di disinteresse alla prosecuzione del mandato da parte di chi aveva la gestione

in corso.

Alcuna rilevanza deontologica può avere la correttezza o meno del consiglio dato circa la “chiusura del condominio”, sfuggendo alle competenze del Collegio giudicante la materia; trattasi di questioni immediatamente riferibili a specifiche scelte gestionali del condominio amministrato e, perciò, ricollegabili alla peculiare professionalità del singolo amministratore.

La redazione di un preventivo per l’amministrazione non è, di per sé, foriera dello specifico obbligo deontologico di avvisare il professionista già officiato dell’amministrazione: l’art. 3 del codice deontologico prevede la possibilità di primi – iniziali - contatti con l’utente, senza imporre questa necessità di preliminare interazione.

Il fatto che il xxxx non abbia (una ventina di giorni dopo la nomina, alla data dell’esposto) effettuato comunicazioni telefoniche *“né per informarci della richiesta pervenuta dai condomini, né per chiedere informazioni sul condominio amministrato”* impone di chiarire come siffatta condotta – da sola considerata - non paia riconducibile alla violazione di un obbligo o di un onere deontologicamente consacrato.

Risulta incontestato che il primo contatto per *“passaggio consegne”* sia avvenuto – come riferito dal xxxx e l’ esponente non ha contestato - in data prossima a quella della revoca della società xxxx Srls, ed in quella sede fu l’esponente a dichiarare (anche questa circostanza non è stata contestata) di non essere legittimato a sottoscrivere il verbale di consegne, perché non era l’amministratore della revocata società xxxx Srls (la quale, peraltro, aveva inequivocabilmente manifestato la volontà di dismettere il mandato professionale). Il contatto tra professionista subentrante e uscente è avvenuto in tempi più che ragionevoli.

Prive di pregio risultavano, tuttavia, le deduzioni dell’attinto per giustificare le omesse informative preventive, con riferimento a supposte violazioni del dovere di riservatezza, dato che entrambi i professionisti, proprio in quanto



tali, sono tenuti alla “riservatezza” e che il normale articolarsi dei rapporti commerciali non può esser inibito dall’ipotizzazione di condotte ritorsive che, ove perpetrate, integrerebbero autonomo illecito disciplinare.

In ogni caso, l’interrelazione con il precedente amministratore – ove ritenuta opportuna - ben può avvenire anche senza fornire specifiche indicazioni sull’identità del soggetto che ha richiesto il preventivo.

Il mancato preventivo contatto con l’amministratore, da solo considerato, non costituisce illecito disciplinare, soprattutto ove si dimostri, come nel caso di specie, che i professionisti non si conoscevano, che la società di amministrazioni “società xxxx Srls” operava in ambito provinciale diverso, che la medesima società non risultava iscritta all’associazione ANACI e che nulla appariva ricondurre chi la rappresentava ad ANACI, ma soprattutto il fatto che la predetta società avesse manifestato il disinteresse a proseguire il mandato in corso.

Del pari dicasi, sotto il profilo della valutazione della compatibilità deontologica, per quel che concerne il ritenuto obbligo di effettuare *“comunicazione telefonica ...per informare (l’amministratore in carica n.d.r.) della richiesta pervenuta dai condomini (o, n.d.r.) per chiedere informazioni sul condominio amministrato)*: tale condotta, infatti, è tassativamente contemplata nel codice deontologico, le cui prescrizioni debbono ritenersi perentorie ed insuscettibili di interpretazione estensiva.

In sintesi:

- il xxxx si è limitato, legittimamente e secondo le regole della libera concorrenza e competitività, a riscontrare la richiesta che un utente/consumatore gli aveva indirizzato, in vista della possibile conclusione di un contratto di amministrazione condominiale: il che esclude che vi sia stato un accaparramento di clientela (**art. 5 C.D.**) ;
- per quel che concerne la contestata violazione degli **art. 9 e 12 C.D.** rileva risolutivamente, che il riscontro alla richiesta di preventivo manifestata dal condomino si sia perfezionata quando già la società

aveva manifestato la volontà di dismettere il mandato professionale; ciò esclude che, in concreto la condotta dell'attinto possa essere configurata come violazione dei doveri di lealtà, correttezza e decoro.

Tutte queste considerazioni portano, dunque, ad escludere la responsabilità disciplinare dell'attinto, che deve, dunque, essere prosciolto dalle contestate violazioni degli artt. 5, 9 e 12 del Codice deontologico e di Condotta Professionale.

Esclusa ogni responsabilità disciplinare in capo all'attinto, s'impone conseguentemente la declaratoria di non luogo a provvedere e la contestuale archiviazione dell'esposto.

---

*LA CONCLUSIONE*

---

PQM

il **COLLEGIO REGIONALE DEL VENETO DEI PROBIVIRI ANACI**,

nella composizione in intestazione richiamata, visti

- gli artt. 3, 59 e 60 dello Statuto (01.01.2017) e del Regolamento ANACI (26.03.2017);
- gli artt. 5, 9 e 12 del Codice Deontologico e di Condotta Professionale ANACI;
- gli artt. 18, 19 e 20 del Regolamento del Collegio dei Probiviri ANACI VENETO del 31 Maggio 2023

**PROSCIOLIE**

l'attinto, dott. xxxx (iscritto n. 00000) da tutte le incolpazioni ascrittegli per insussistenza dei fatti contestati.

Per l'effetto

**DICHIARA**

non luogo a provvedere sull'esposto presentato il 7 novembre 2023  
dall'associato xxxx (iscritto n. 00000) e contestualmente

**DISPONE**

l'archiviazione della contestazione e dell'esposto a firma xxxx, nonché di  
ogni ulteriore atto da questo originato.

**MANDA**

al Consigliere – Segretario di comunicazione il presente provvedimento  
all'esponente xxxx; all'attinto, dott. Xxxx, all'avv. xxxx

Venezia-Mestre, 8 maggio 2024

Il Presidente e Relatore  
geom. Giorgio Naccari  
Il Consigliere Segretario  
avv. Monica Marcon