

LA RIVISTA DI ANACI LECCO

BUILDING & MANAGEMENT

Laboratorio di idee, progetti e pareri in materia di condominio

Passaggio di consegne

Guida pratica per l'assemblea

Appropriazione indebita

Veicoli elettrici e ricarica

Il controllo dell'acqua

Novità per i lavori su fune

Fatturazione elettronica:

dal 2019 anche

verso i privati

Anno III | n. 12

Lug-Set 2018

CAFE&CO café-bai

Boutique



“ Grazie agli oltre undicimila lettori, questa rivista raccoglie saggi, pareri e relazioni legali, tecnici e fiscali curati dal nostro Centro Studi lecchese e da professionisti e docenti esperti in materia condominiale

Marco Bandini
Presidente di ANACI LECCO



SOMMARIO

IL PARERE LEGALE

- 06** Il passaggio di consegne a sei anni dalla Riforma
Avv. Eugenio A. Correale
- 12** Guida pratica per l'Assemblea condominiale
Dott. Eugenio Sangregorio
- 16** Appropriazione indebita: perseguibilità a querela, pratica
Avv. Arveno Fumagalli
- 20** Riacquisto di un'abitazione in nuda proprietà e agevolazioni "prima casa"
Dott.ssa Annalisa Annoni

IL PARERE TECNICO

- 22** Veicoli elettrici: il futuro (prossimo) delle auto da ricaricare
Prof. Arch. Annalisa Galante

- 25** Il controllo dell'acqua di rete nel condominio
Dott. Walter Cattagni
- 26** Lavori su fune in condominio: tra rischi e opportunità - Seconda Parte
Arch. Massimo Rondelli
- 28** Lavori sul tetto condominiale: come farli in sicurezza
Geom. Simona Frigerio

IL PARERE FISCALE

- 30** La fatturazione elettronica: dal 2019 anche verso i privati
Dott.ssa Raffaella Figini

LA RIVISTA DI ANACI LECCO
BUILDING&MANAGEMENT
Laboratorio di idee, progetti e pareri in materia di condominio

Anno 3 | n.12 | Luglio - Settembre 2018

www.anacilecco.it

Direttore editoriale

Marco Bandini - presidenza@anacilecco.it

Direttore responsabile

Annalisa Galante - consulentetecnico@anacilecco.it

Marketing e diffusione: Periodico trimestrale on-line
4 numeri all'anno - marketing@anacilecco.it

Hanno collaborato a questo numero:

Annalisa Annoni, Walter Cattagni, Eugenio Antonio Correale, Raffaella Figini, Simona Frigerio, Arveno Fumagalli, Massimo Rondelli, Eugenio Sangregorio, Laura Torri

Progetto grafico: AGC s.r.l. - Milano

In copertina: XTe Studio - Loft Boutique - Condominio a Lima

© ANACI Provinciale di LECCO

via F.lli Cernuschi, 23 - Merate (LC) - tel. 039 9160551
segreteria.presidenza@anacilecco.it

Periodico on line non sottoposto a registrazione come previsto dall'Art. 3-bis del D.L. 18 maggio 2012, n. 63

Tutti i diritti sono riservati - È vietata la riproduzione anche parziale senza autorizzazione di ANACI Lecco



Il passaggio di consegne a sei anni dalla Riforma

Gli strumenti organizzativi

L'articolo 1129, ottavo comma, c.c. statuisce *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini”*. Nel rispetto della disciplina condominiale e di quella sul contratto di mandato, l'ex amministratore deve:

- consegnare al successore le cose (**documenti, chiavi e quant'altro**) delle quali disponga per effetto del cessato incarico;
- **mettere a disposizioni del successore tutte le informazioni utili od opportune per la migliore gestione del condominio.**

Schematizzando, le riflessioni afferenti al “passaggio delle consegne” possono guardare ai seguenti momenti:

1. l'obbligo di presentare un rendiconto finale: quel che i pratici denominano molto impropriamente “passaggio della cassa”;
2. la titolarità della documentazione e di ogni altra “cosa” comunque pervenuta all'amministratore pro tempore, al fine di intendere se l'ex amministratore possa ritenere alcunché;
3. le azioni esercitabili dal condominio per conseguire la consegna coattiva: in tale ottica si segnala particolarmente l'ammissibilità d'urgenza in sede civile e della tutela penale, con le novità normative connesse a quest'ultima;
4. l'ambito delle responsabilità per mancato o per ritardato adempimento degli obblighi che incombono sull'amministratore cessato dall'incarico;
5. il corretto rapporto tra professionisti che si succedono nell'incarico e che non dovrebbero mai dimenticare di essere colleghi, in quanto tali tenuti ad astenersi da atteggiamenti vessatori o emulativi, tanto quando eseguono quanto quando accettano il passaggio di consegne.

Dianzi il momento del passaggio delle consegne era disciplinato con riferimento precipuo riferimento alle regole contenute nella disciplina del contratto di mandato.

Oggi gli organizzativi introdotti dalla Riforma investono direttamente anche i temi del passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore, talché si dovrà inserire anche l'obbligo di consegnare i registri condominiali e di agevolare la successione nel potere di firma sul conto corrente condominiale.

La disciplina del mandato veniva utilizzata anche per individuare la radice degli obblighi contributivi dei condomini. Tale obbligo veniva inquadrato in esito a quanto dispone l'articolo 1719 c.c.,

“Oggi gli organizzativi introdotti dalla Riforma investono direttamente anche i temi del passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore, talché si dovrà inserire anche l'obbligo di consegnare i registri condominiali e di agevolare la successione nel potere di firma sul conto corrente condominiale”

per il quale *“il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome”*.

Non diversamente, per gli obblighi dell'amministratore cessato dall'incarico si faceva ricorso all'articolo 1713 c.c., per il quale *“il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato”*.

Il riferimento essenziale veniva integrato da altre disposizioni contenute nella disciplina del mandato, quali l'obbligo di diligenza e di informazione di ogni circostanza che possa comportare revoca e modifica dell'incarico (art. 1710 c.c.), nonché l'ulteriore obbligo di tenere informato il mandante (art. 1712 c.c.). Lo schema derivante dalle quattro norme di legge è pienamente attuale ma a tale dato normativo molto rimane da aggiungere. Si deve avvertire che dalle “cose” da restituire ai mandanti dovrebbero essere scomparsi i denari, dato che i fondi versati dal condominio sono ormai collocati nella sede del conto corrente intestato al condominio e non sono commisti al patrimonio dell'amministratore.

Per il denaro, quindi, non dovrebbe porsi problema di consegna; mentre per i documenti, le chiavi e quant'altro l'ex amministratore abbia detenuto in occasione del cessato incarico tutto rimane come prima e tutto deve consegnato all'amministratore in carica, esattamente come in passato.

I momenti fondamentali del passaggio di consegne

Quanto rilevato in premessa agevolerà le osservazioni conclusive che avranno riguardo:

1. Obbligo di presentare il rendiconto

Si è già detto che l'obbligo di presentare il rendiconto della gestione curata dall'amministratore cessato trova numerose e

concordanti radici normative.

Le norme sul mandato obbligano a fornire al mandante ogni informazione utile per la cura degli interessi di quest'ultimo ed a consegnare quanto sia venuto nel possesso del mandatario in occasione dell'incarico cessato. Le nuove disposizioni contenute negli articoli 1129, 1130 e 1130 bis c.c. declinano gli obblighi già scaturenti in nuce dalla disciplina del mandato e ne specificano ambito e contorni.

In questo paragrafo ci si occuperà degli obblighi di comunicazione.

La giurisprudenza ha chiarito: *“L'art. 1129 c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di restituire i documenti e rendere il conto così come è previsto l'obbligo in capo al mandatario di rendere il conto ai sensi dell'art. 1713 c.c.”* Tribunale Bari Sez. III Sent., 27/03/2018.

Per pervenire immediatamente ai dati operativi, si indagherà su chi debba redigere il consuntivo laddove l'amministratore sia sostituito a metà gestione. Il quesito riveste ristretti margini di interesse, poiché è ovvio che alla redazione del consuntivo ed alla presentazione dello stesso all'assemblea possa provvedere soltanto l'amministratore in carica. Sull'uscite incombe l'insieme di obblighi che sono stati sopra analizzati. Risaltano in particolare i seguenti:

- obbligo di consegnare i registri condominiali tenuti aggiornati e quindi ovviamente contenenti le poste e le annotazioni conseguenti alle vicende intervenute durante l'intero periodo dell'incarico;
- doveri di tenuta e di consegna dell'articolato “rendiconto condominiale”.

Rimane problematica la fase del cosiddetto interregno, malamente trattato dall'articolo 1229 comma ottavo, che così recita *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”*.

In concreto, l'amministratore dovrà consegnare ogni cosa al suo successore, non appena costui sia stato nominato.

Prima di poter dare le consegne e, quindi, prima della nomina del successore, l'amministratore il cui incarico sia spirato per decorso del termine non sembra poter sfuggire né ai suoi (ordinari) doveri, né alle sue responsabilità e neppure sembra dover patire una sorta di esproprio, come accadrebbe se alle sue prestazioni non corrispondesse in capo ai condomini simmetrico obbligo di versargli il corrispettivo.

Un tempo il “passaggio della cassa” era concreto e materiale: dopo avere evidenziato le somme in entrata e quelle in uscita veniva chiarito a seconda dei casi che il condominio doveva dei denari all'ex amministratore, oppure che si proponeva situazione contraria, talché era l'ex amministratore ad emettere un assegno a favore del successore.

Ovviamente l'esistenza di un conto corrente che già è intestato al condominio comporta dinamiche diverse.

Non dovrebbe mai sussistere credito o debito rispettivi, del condomi-

nio o dell'ex amministratore. I movimenti finanziari dovrebbero, quindi, comportare soltanto esigenze comunicative, con chiarimenti sulle voci in entrata e in uscita che non abbiano già trovato sede nel rendiconto condominiale. Si evidenziano le **disavventure su chi non abbia evoluto le proprie concezioni in tema di rapporti di credito-debito con il condominio**.

Si ripetono ancora le iniziative giudiziarie imbastite da ex amministratori che reclamano di essere creditori del condominio sostenendo: *"avendo ricevuto centomila euro a titolo di quote versate dai condomini ed avendo evidenziato uscite per euro centoventimila, ritengo di avere dimostrato il mio credito per euro ventimila e reclamo la condanna del condominio a pagare tale importo"*.

Occorre convincere chi ragiona secondo questi schemi della necessità di mutare in radice siffatte prospettazioni. **Il conto corrente è dei condomini e ogni somma ivi giacente appartiene ai condomini**. L'amministratore che affermi di avere effettuato anticipazioni deve necessariamente dimostrare di avere utilizzato proprio denaro per pagare i fornitori del condominio o anche di avere versato proprio denaro nel conto corrente condominiale. Coerentemente con l'impianto normativo, la giurisprudenza ha insegnato:

"Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo". Cassazione civile, sezione seconda, sentenza n. 3892 del 14 febbraio 2017.

"Il rapporto debito/credito asseritamente vantato dall'amministratore di condominio non può trovare origine né nella mera differenza e disavanzo di entrate ed uscite all'interno del rendiconto approvato né dalla accettazione di documenti da parte del nuovo amministratore in sede di passaggio di consegne, competendo all'assemblea la cognizione sull'entità e necessità delle spese asseritamente anticipate dall'amministratore precedente". Cassazione civile, sezione seconda, sentenza n. 8498 del 28 maggio 2012.

"In materia condominiale l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso. In mancanza, il credito vantato dall'amministra-

toe non può ritenersi provato". Tribunale di Milano sezione tredicesima, sentenza 24 ottobre 2013.

Si pone anche il rovescio della medaglia e non mancano i condomini che perseguono l'ex amministratore limitandosi a segnalare sbilancio del conto corrente.

Quanto appena evidenziato a proposito delle pretese di alcuni "vecchi" professionisti agevolerà l'ulteriore tema, relativo all'esame della cessata gestione ed alla enucleazione di pretese che si fondino unicamente su deficit di cassa o sul saldo debitorio del conto corrente condominiale. Addirittura, si deve precisare che su tale versante stentano davvero a diffondersi la consapevolezza di quanto deriva dalla esistenza di conto corrente francamente intestato al condominio.

Eppure, appare evidente che così come l'ex amministratore che intenda essere rimborsato di asserite anticipazioni deve dimostrare di avere immesso nella gestione condominiale denaro proprio, allo stesso modo il condominio che intenda accusare l'ex amministratore di essersi appropriato in tutto o in parte dei fondi versati dai singoli proprietari deve dimostrare che:

1. l'ex amministratore abbia incassato direttamente quote destinate al condominio, senza girarle sul conto corrente condominiale;
2. abbia prelevato (o comunque abbia fatto fuoriuscire) denaro dal conto corrente condominiale, per utilizzazioni sue personali.

I rapporti di dare e avere dovrebbero esaurirsi su questi due fronti, dai quali occorre ovviamente separare:

- dal lato dell'amministratore, eventuali ragioni derivanti dal mancato o incompleto versamento del compenso;
- dal lato dei condomini, pretese anche risarcitorie derivate dal mancato o incongruo assolvimento dell'incarico.

2. Alla titolarità della documentazione e di ogni altra “cosa” comunque pervenuta all'amministratore pro tempore e al divieto per l'ex amministratore di ritenere alcunché

Anche in questo caso le norme sul mandato trovano corrispondenza nella disciplina condominiale.

L'articolo 1129, ottavo comma, c.c. statuisce *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini”*

“Tutta la documentazione in suo possesso”: la locuzione è persino enfatica, ma di sicuro non è suggestiva.

È stato specificato: **“afferente al condominio e ai singoli condomini”**.

La lettera della legge obbliga a ritenere indiscutibile la titolarità in capo ai condomini di tutto quanto sia pervenuto nella disponibilità dell'amministratore in occasione del cessato incarico.

Benché appaiano alquanto criticabili, si devono richiamare due sentenze che hanno ritenuto che sia configurabile il delitto di appropriazione indebita anche nel caso di sottrazione di documenti o, addirittura, di mancata consegna dei libri condominiali:

“Il delitto di appropriazione indebita è reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa e, cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (Nella specie, la Corte ha ritenuto perfezionato il delitto di appropriazione indebita della documentazione relativa al condominio da parte di colui che ne era stato amministratore, non nel momento della revoca dello stesso e della nomina del successore, bensì nel momento in cui l'agente, volontariamente negando la restituzione della contabilità detenuta, si era comportato “uti dominus” rispetto alla “res”)”. Cass. pen. Sez. II, 17/05/2013, n. 29451)



“Commette il reato di appropriazione indebita, di cui all'art. 646 c.p., aggravato ai sensi dell'art. 61, n. 11, c.p., l'amministratore pro-tempore di un condominio il quale, al fine di procurarsi un ingiusto profitto, avendone la disponibilità in ragione del suo ufficio, si appropri dei libri contabili relativi alla gestione del condominio e di somme di denaro, destinate all'acquisto di beni o servizi nell'interesse del condominio medesimo”. Trib. Genova, 19/02/2008

In sede civile, nessuno dubita che i condomini siano i “proprietari” di qualunque documento e di qualunque altra cosa che l'amministratore detenga per effetto del suo incarico.

Appare così opportuno ricordare che non devono essere consegnati soltanto i documenti, ma anche qualunque altro bene mobile, come ad esempio le chiavi dei locali condominiali e simili.

3. Alle forme di tutela a fronte della mancata consegna

Talune sentenze dei giudici penali hanno ritenuto che commetta il delitto di appropriazione indebita l'amministratore che non consegni la documentazione al nuovo rappresentante. L'impostazione appare alquanto drastica ed è poco convincente, ma i precedenti giurisprudenziali richiamati e ben evocati nei nostri repertori devono far riflettere.

Molto più sicura è la prospettazione di penale responsabilità per l'appropriazione di somme di denaro, per le quali la giurisprudenza configura il delitto di appropriazione indebita aggravata ai sensi dell'art. 61 n. 11 c.p. L'appropriazione indebita è commessa da chi, detenendo denaro o cose mobili altrui, “inverte” la destinazione della cosa e si comporti uti dominus, cioè come se ne fosse il proprietario.

L'articolo 646 così delinea la fattispecie: *“chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropri il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a tre anni e con la multa fino a euro 1.032”*.

In tale ambito occorre ricordare che per effetto dell'articolo 10 comma primo del D.Lgs n. 36 del 10 aprile 2018 l'appropriazione indebita è perseguibile a querela di parte, anche se aggravata perché commessa



con "abuso" di relazioni di ufficio o di prestazione d'opera: locuzioni che perfettamente si attagliano al rapporto tra amministratore e condominio, talché tradizionalmente si ripeteva che l'appropriazione indebita ascritta all'amministratore di condominio era perseguibile d'ufficio.

Si sottolinea che la querela dovrà essere autorizzata dall'assemblea, come ribadito dalla sentenza n. 2347 del 18 dicembre 2015 della sesta sezione penale della Corte Suprema: *"La presentazione di una querela in relazione a un reato commesso in danno del patrimonio condominiale richiede uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea del condominio"*.

La procedibilità a querela da un lato obbliga la parte offesa ad attivarsi entro termine perentorio ma dall'altro assegna alla parte civile incisivi privilegi: la querela può essere rimessa e dalla rimessione della querela dipende in ogni momento la possibilità che sia emessa sentenza di condanna. Nei reati perseguibili d'ufficio, la parte lesa decide la prima mossa, ma una volta che abbia presentato la denuncia il processo penale procede indipendentemente dalla sua volontà. Interessa stabilire le due date, del *tempus commissi delicti* e del giorno nel quale la parte lesa abbia acquisito adeguata consapevolezza del reato commesso a suo danno. La Corte Suprema ha statuito: *"Il delitto di appropriazione indebita si consuma con la prima condotta appropriativa, cioè nel momento in cui l'agente compie un atto di dominio sulla cosa, con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria. Il delitto di appropriazione indebita della documentazione relativa al condominio da parte di colui che ne era stato amministratore, si compie non nel momento della revoca dello stesso, ma nel momento in cui l'agente, volontariamente negando la restituzione della contabilità detenuta, si comporta "uti dominus" rispetto alla res. Analogamente, l'utilizzo delle somme versate nel conto corrente da parte dell'amministratore durante il mandato non determina l'interversione del possesso che si manifesta e consuma soltanto quando, terminato il mandato, le giacenze di cassa non vengano trasferite al nuovo amministratore"* Cass. pen., Sez. II, 11/05/2016, n. 27363

"Il delitto di appropriazione indebita si consuma con la prima condotta appropriativa e, cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (Nella specie, la Corte ha ritenuto perfezionato il delitto di appropriazione indebita della documentazione relativa al condominio nel momento in cui l'agente, volontariamente negando la restituzione della

contabilità detenuta, si era comportato "uti dominus" rispetto alla "res")". Cass. pen., Sez. II, 17/05/2013, n. 29451

In sostanza, si intende perfezionato il delitto di appropriazione indebita della documentazione relativa al condominio da parte di colui che ne era stato amministratore, non nel momento della revoca dello stesso e della nomina del successore, ma **nel momento in cui l'agente, volontariamente negando la restituzione della contabilità detenuta, si comporti "uti dominus" rispetto alla res.**

In sede civile, è accaduto in passato che si ricorresse allo strumento del **decreto ingiuntivo** anche per la consegna dei documenti. L'utilizzazione del decreto ingiuntivo, benché astrattamente prospettabile, risulta in concreto scarsamente funzionale quanto meno per i tempi lunghi necessario per conseguire un titolo esecutivo. Ben più generalizzato è il ricorso alla tutela consentita in via di urgenza dall'articolo 700 cpc. Per tutte, si ricorderà l'ordinanza in data 8 luglio 2014 del Tribunale di Torino: *"A fronte dell'obbligo dell'amministratore condominiale revocato ed uscente di consegna al nuovo amministratore di tutta la documentazione - contabile e gestionale - afferente il condominio, qualora si abbia inadempimento dell'obbligo stesso - pur a fronte delle reiterate richieste in tal senso rivolte (sia in via officiosa sia a mezzo di legale) all'amministratore uscente e rimaste senza esito -, l'amministratore entrante è legittimato all'azione cautelare ante causam in via d'urgenza a fini di consegna della documentazione, ossia a fini di condanna all'esecuzione specifica dell'obbligo di consegna, rilevando, da un lato, la qualità di mandatario dell'amministratore che detiene illegittimamente ciò che è di pertinenza esclusiva del mandante"*.

La stessa giurisprudenza ha precisato che per la presentazione del ricorso ai sensi dell'articolo 700 cpc l'amministratore non abbia esigenza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea: *"La presenta-*

zione del ricorso per la consegna dei documenti ha ad oggetto un giudizio che rientra tra quelli per i quali l'amministratore non necessita né della preventiva autorizzazione dell'assemblea né della successiva ratifica giacché il nuovo amministratore di un condominio è legittimato ad agire perché la legittimazione attiva processuale conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste comprende quella prioritaria e indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente" Tribunale Napoli, sezione sesta, ordinanza 11 giugno 2018.

4. All'ambito delle responsabilità per mancato/ritardato adempimento degli obblighi che incombono sull'amministratore cessato dall'incarico

La giurisprudenza qualifica la responsabilità dell'amministratore per inadempimento agli obblighi derivanti dal mandato come responsabilità contrattuale (Tribunale di Salerno, sentenza 8 marzo 2017).

Si tratta, quindi, di responsabilità particolarmente incisiva, che obbliga a reintegrare pienamente il patrimonio del soggetto leso, che deve essere reintegrato in modo da ricostruirne la consistenza che avrebbe avuto se il fatto lesivo non si fosse verificato. *Il risarcimento comprende, come indica l'art. 1223 cod. civ., sia la perdita subita (danno emergente), sia di fare entrare il mancato guadagno (lucro cessante)* Cass. civ. Sez. III Sent., 17/05/2010, n. 11967.

Si deve evidenziare che l'inadempimento degli obblighi derivanti dall'incarico ed anche il mancato espletamento di tutte le incombenze connesse alla carica di amministratore possono anche portare alla risoluzione del contratto per inadempimento.

La fattispecie interessa poiché sempre più spesso gli ex amministrati agiscono per la risoluzione per inadempimento, aggiungendo a tale domanda quella di restituzione dell'emolumento che assumono di avere pagato senza avere ricevuto tutte le

prestazioni dovute dall'ex amministratore.

5. Al corretto rapporto tra professionisti che si succedono nell'incarico e che non dovrebbero mai dimenticare di essere colleghi, in quanto tali tenuti ad astenersi da atteggiamenti vessatori o emulativi, tanto quando eseguono quanto quando accettano il passaggio di consegne

Si è parlato a lungo dei doveri, evidenziandone i rigori. Si può, quindi, serenamente volgere lo sguardo a possibili abusi e ai doveri deontologici, che devono essere considerati in primo luogo dal professionista nei confronti del proprio cliente, ma che concernono anche la condotta nei confronti dei colleghi e la ripulsa per i comportamenti meramente emulativi. I rapporti tra colleghi devono essere conformati al rispetto reciproco, alla correttezza e alla lealtà. Colleganza non significa certamente omertà e neppure solidarietà nei confronti di chi abbia infranto la legge. Il valore della colleganza implica solidarietà professionale, speditezza nella corrispondenza e divieto di utilizzare ingiuriose o irrispettose: rispetto di sé e rispetto per il collega. Il nuovo amministratore è tenuto al rispetto del predecessore ed alla obiettività nella cura della presa in consegna dei documenti, senza manifestare ostilità aprioristiche e senza assecondare pretese ingiustificate al solo scopo di blandire persone esasperate ed esasperanti.

Anche il dovere di analisi della gestione passata deve essere inquadrato secondo la correttezza dei rapporti tra professionisti, tenuti a tutelare i propri clienti tanto quanto sono tenuti ad evitare condotte riprovevoli nei confronti dei colleghi. Ripugna la critica cieca e ferina; ripugnano le accuse volte a gettare il discredito; ripugnano le campagne denigratorie. Ovviamente, anche la mancata collaborazione nella consegna dei documenti e nella comunicazione di ogni informazione utile per la più efficiente gestione del condominio costituisce violazione di principi deontologici da rispettare. Ai sensi dell'articolo 1 del codice deontologico ANACI "è obbligatorio per tutti gli associati ANACI, nei rapporti con l'associazione, tra gli associati e nei confronti dei terzi". L'articolo 9 impone a ogni associato di: "fornire un chiaro esempio di rettitudine e di specchiata condotta professionale in modo da mantenere alto l'apprrezzamento della categoria e l'immagine dell'associazione". L'articolo 10 impone, nei rapporti con i colleghi, il divieto di utilizzare espressioni sconvenienti e offensive anche se non integrino fattispecie penalmente rilevanti. L'articolo 12 disegna il dovere di colleganza affermando il dovere di "mantenere nei confronti dei colleghi un comportamento ispirato a principi di rispetto reciproco, correttezza e lealtà".

L'insieme delle regole appena ricordate disegna la figura del professionista che ha dovere di correttezza e di integrità in ogni direzione e, quindi, nei confronti dei clienti, così come nei confronti dei colleghi.

Le consegne devono essere date celermente, completamente ed efficacemente. Il rapporto con il predecessore deve essere improntato a rispetto e a collaborazione. ■