



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

## **CODICE DEONTOLOGICO**

### ***PREMESSA***

La figura dell'Amministratore Condominiale e del Revisore Condominiale è basata sulle regole del mandato e della fiducia. Per questo, nell'esercizio delle sue funzioni, l'amministratore/socio dovrà dedicarsi all'esecuzione del mandato con l'intento primario di amministrare secondo buona fede e con la diligenza specifica richiesta dalla legge, preservando il bene amministrato e gli interessi ad esso connessi.

### **TITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI**

**Articolo 1 – Natura delle norme deontologiche**

**Articolo 2 – Ambito di applicazione**

**Articolo 3 – Indipendenza ed obiettività**

**Articolo 4 – Integrità**

**Articolo 5 – Riservatezza**

**Articolo 6 – Concorrenza e qualità della prestazione**

**Articolo 7 – Rapporti con altri professionisti**

**Articolo 8 – Assicurazione rischi professionali**

### **TITOLO 2 – RAPPORTI PROFESSIONALI**

**Articolo 1 – Collaborazione tra colleghi**

**Articolo 2 – Subentro ad un collega**

**Articolo 3 – Assistenza a clienti aventi interessi diversi**

**Articolo 4 – Corrispondenza tra colleghi**

**Articolo 5 – Accettazione dell'incarico**

**Articolo 6 – Esecuzione dell'incarico**

**Articolo 7 – Cessazione dell'incarico**

**Articolo 8 – Fondi dei clienti, garanzie e prestiti**

**Articolo 9 – Compenso professionale**

**Articolo 10 – Incarichi istituzionali**



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

**Articolo 11 – Rapporti con la Sede Nazionale e con le Sedi Provinciali.**

**Articolo 12 – Rapporti con collaboratori e dipendenti**

**Articolo 13 – Remunerazione dei dipendenti**

**Articolo 14 – Rispetto della riservatezza**

**Articolo 15 – Collaboratori di altri titolari**

**Articolo 16 – Doveri del professionista**

**Articolo 17 – Obblighi del praticante**

**Articolo 18 – Trattamento economico e durata del praticantato**

**Articolo 19 – Rapporti con i pubblici uffici**

**Articolo 20 – Rapporti con la stampa**

**Articolo 21 – Rapporti con altre professioni.**

### **TITOLO 3 – CONCORRENZA**

**Articolo 1 – Utilizzo di cariche pubbliche**

**Articolo 2 – Pubblicità informativa**

### **TITOLO 4 – SANZIONI**

**Applicazione sanzioni**

### **TITOLO 5 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Entrata in vigore**

## **TITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI**

**Articolo 1 – Natura delle norme deontologiche**

L'amministratore di condominio è tenuto ad osservare nello svolgimento dell'attività professionale il presente codice che ha natura di regolamento interno all'Associazione A&C, riconosciuto come ordinamento autonomo direttamente vincolante, oltre che nei confronti del singolo associato, anche nei confronti delle sedi provinciali e dei relativi



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

consigli. Le norme deontologiche sono norme di condotta caratterizzate da un contenuto etico – sociale con valore precettivo.

## **Articolo 2 – Ambito di applicazione**

Le norme deontologiche si applicano a tutti gli associati, ai collaboratori ed al personale dipendente nell'esercizio della propria attività professionale. Professione svolta verso i clienti, i colleghi e con i terzi.

## **Articolo 3 – Indipendenza ed obiettività**

1. L'amministratore di condominio non può, in alcun caso, rinunciare alla propria libertà ed indipendenza professionale.

2. L'amministratore di condominio deve essere: coscienzioso, obiettivo, competente professionale, tempestivamente e regolarmente aggiornato, scevro da asservimenti materiali, morali, politici e ideologici, e da ogni contaminazione esterna che si ponga in conflitto con tutto ciò. Non fa discriminazione di religione, razza, nazionalità, ideologia politica, sesso e classe sociale. Non incoraggia azioni infondate o una eccessiva litigiosità. Deve favorire, per quanto possibile, soluzioni ponderate dal buon senso e dal vivere civile, e quando ciò non risultasse possibile, dovrà privilegiare il ricorso a mezzi alternativi di risoluzione delle controversie.

## **Articolo 4 – Integrità**

1. Il comportamento dell'amministratore di condominio, anche al di fuori dell'ambito professionale/lavorativo, deve essere consono alla dignità ed al decoro della professione e dell'associazione di appartenenza.

2. L'amministratore di condomino iscritto alla A&C deve astenersi da qualsiasi azione che possa arrecare discredito al prestigio ed all'affidabilità dell'Associazione.

3. L'amministratore di condomino deve adempiere regolarmente e tempestivamente alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti di terzi, per non compromettere la fiducia degli stessi nei confronti di chi esercita la professione.

## **Articolo 5 – Riservatezza**

Il Professionista iscritto alla A&C, oltre a rispettare l'obbligo del segreto professionale, deve avere un atteggiamento di stretto riserbo in relazione alle notizie di cui viene a conoscenza sia direttamente che indirettamente, sia nell'esercizio della professione che in via occasionale, anche e soprattutto ove queste riguardino la sfera privata del cliente, ivi compresi famigliari ed amici.

## **Articolo 6 – Concorrenza e qualità della prestazione**

1. L'amministratore di condominio, il revisore condominiale ed in genere l'associato deve svolgere la propria attività professionale nel rispetto delle norme poste a tutela



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

della concorrenza, ed avendo cura di assicurare elevati livelli di qualità al proprio operato.

2. L'amministratore di condominio A&C ha l'obbligo, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalle norme contenute nello stuto stesso, al continuo aggiornamento e alla formazione professionale continua. Tutto questo al fine di mantenere e garantire lo standard qualitativo-professionale necessario all'espletamento dell'attività di gestione immobiliare e/o di revisore.

#### **Articolo 7 – Rapporti con altri professionisti**

L'amministratore di immobili che eserciti la professione insieme ad altri professionisti o che, per l'esercizio di un incarico, si avvalga di esperti, non necessariamente iscritti ad albi professionali, deve accertarsi che questi adottino comportamenti compatibili con le norme deontologiche contenute nel presente codice.

#### **Articolo 8 – Assicurazione rischi professionali**

L'amministratore di condominio deve dare notizia ai propri amministrati degli estremi della polizza a copertura della Responsabilità Professionale.

### **TITOLO 2 – RAPPORTI PROFESSIONALI**

#### **Articolo 1 – Collaborazione tra colleghi**

1. L'amministratore di immobili associato A&C, deve comportarsi con i colleghi con correttezza, considerazione, cortesia e cordialità. Costituiscono manifestazioni di cortesia e di considerazione la puntualità, la tempestività e la sollecitudine nei rapporti con i colleghi. L'amministratore di condominio deve astenersi dall'esprimere giudizi o dall'avviare azioni che possano nuocere ingiustificatamente alla reputazione dei colleghi.

7. Salvo quanto si dirà al successivo art. 2, nel passaggio delle consegne l'amministratore socio A&C deve usare accortezza, precisione, tempestività e lealtà comportamentali nei confronti del collega subentrante

#### **Articolo 2 – Subentro ad un collega**

1. L'amministratore di condominio, chiamato a sostituire un collega nello svolgimento di un incarico professionale, deve osservare procedure e formalità corrette e comportarsi con lealtà.

2. L'amministratore di condominio A&C che venga sostituito da altro collega deve prestare al subentrante piena collaborazione e adoperarsi affinché il subentro avvenga senza pregiudizio per il cliente con la massima tempestività possibile.



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

### **Articolo 3 – Assistenza a clienti aventi interessi diversi**

La tutela dei giusti interessi del cliente non può mai condurre a comportamenti che non siano improntati a correttezza e lealtà, sia verso il cliente che del professionista/collega cedente e/o subentrante la gestione del o dei condomini.

### **Articolo 4 – Corrispondenza tra colleghi**

1. L'amministratore di condominio A&C non può divulgare scritti o informazioni riservate ricevute, anche occasionalmente, da un collega o da altri professionisti.

2. Non può divulgare o registrare una conversazione, senza il consenso del collega o, se si tratta di conferenze, senza il consenso di tutti i partecipanti. In caso di comunicazioni a distanza deve rendere nota agli interlocutori l'eventuale partecipazione di terzi.

### **Articolo 5 – Accettazione dell'incarico**

1. L'amministratore di condominio deve informare tempestivamente il cliente-condominio della propria decisione di accettare o meno l'incarico.

2. L'amministratore di condominio A&C che accetta un incarico deve assicurare la specifica competenza richiesta ed anche un'adeguata organizzazione dello studio.

### **Articolo 6 – Esecuzione dell'incarico**

1. L'associato A&C nell'espletamento dell'incarico professionale conferitogli deve usare la diligenza e la perizia richieste dalle norme che regolano il rapporto professionale nel luogo e nel tempo in cui esso è svolto. Al mandato ricevuto l'Amministratore di condominio deve:

a. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; qualora non esistesse un regolamento di condominio e ricorrendone i presupposti di cui all'art. 1138 c.c. deve adoperarsi per l'approvazione assembleare del regolamento stesso;

b. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

c. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

d. compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni;

e. rendere il conto della gestione e consentire di prendere visione, in ogni tempo, della documentazione condominiale e di estrarne copie a spese del richiedente;

f. mantenere i requisiti essenziali dell'edificio ponendo in atto ogni altra attività volta a conservare il valore patrimoniale degli immobili nel tempo;



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

- g. Adoperarsi per evitare che sorgano dissidi e, nel caso, tentare di intervenire per ricomporli in modo bonario;
- h. Porre in atto ogni possibile azione al fine di risolvere, prioritariamente mediante procedure stragiudiziali di conciliazione, tutte le vertenze tra gli utenti;
- i. Proporre all'assemblea l'adeguata copertura assicurativa dell'edificio con polizza globale fabbricati;
- j. Gestire i reclami dei condomini;
- k. Dare informazioni sul condominio e/o sui condomini, se richieste, alle pubbliche autorità nei limiti imposti dalle normative vigenti;
- l. Mettere in grado gli utenti di prendere visione dei giustificativi di spesa e dell'estratto del conto corrente bancario o postale, previo appuntamento, prima dell'assemblea di approvazione del rendiconto e del riparto;
- m. Organizzare il lavoro dell'eventuale personale del condominio, nell'ambito delle disposizioni di legge vigenti;
- n. Custodire il registro dei verbali fino alla scadenza del mandato e trasmetterlo senza ritardo all'amministratore subentrante;

#### **Articolo 7 – Cessazione dell'incarico**

- 1. L'amministratore di condomini che reputi cessati i propri requisiti o qualora sopravvengano circostanze esterne tali da rendere non opportuno il proseguimento dell'operato, si deve dimettere convocando idonea assemblea e motivandone la decisione.
- 2. Non deve proseguire nell'assolvimento dell'incarico se la condotta o le richieste del condominio e/o dei condomini, o altri gravi motivi, ne impediscono il corretto svolgimento.
- 3. L'Amministratore di condominio è tenuto alla rigorosa osservanza degli articoli 2235 e 2237 c.c. e in generale di ogni norma di legge.

#### **Articolo 8 – Fondi dei clienti, garanzie e prestiti**

- 1. L'amministratore di condominio non deve anticipare somme di denaro per i propri amministrati.
- 2. L'amministratore di condominio che detiene somme del condominio o per conto di questo, deve operare con la massima correttezza contabile.

#### **Articolo 9 – Compenso professionale**

- 1. Il compenso, liberamente determinato dalle parti, deve essere sottoposto e sottoscritto dalle stesse ogni anno o ad ogni incarico professionale acquisito.



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

2. E' fatto divieto di trattenere i documenti e gli atti per il mancato pagamento degli onorari o per il mancato rimborso delle spese anticipate, e questo non deve essere fatto pesare al nuovo professionista che subentra nella gestione del condominio.

#### **Articolo 10 – Incarichi istituzionali**

1. L'amministratore di condominio che ricopra cariche istituzionali, favorisce, nel rispetto delle norme dell'ordinamento, la partecipazione di tutti gli iscritti alla vita dell'A&C accrescendone lo spirito di adesione, promuovendo la professionalità e lo standard qualitativo di tutti gli associati

2. L'amministratore di condominio A&C che ricopra incarichi di rappresentanza della categoria professionale può partecipare a competizioni elettorali che comportino particolare visibilità.

#### **Articolo 11 – Rapporti con la Sede Nazionale e con le Sedi Provinciali.**

Tutti gli iscritti all' A&C devono comportarsi, nei confronti degli organi direttivi dell'Associazione, con rispetto, considerazione e professionalità.

#### **Articolo 12 – Rapporti con collaboratori e dipendenti**

I rapporti con i collaboratori devono essere di reciproco rispetto e coordinati in modo tale da consentire il miglior svolgimento dell'attività professionale. Non è consentito avvalersi di personale non in regola.

#### **Articolo 13 – Remunerazione dei dipendenti**

I contratti collettivi nazionali prevedono che la tipologia applicata ai propri dipendenti sia quella degli studi professionali, sia per retribuzione che qualifica e l'amministratore A&C è tenuto a rispettare tale direttiva nazionale.

#### **Articolo 14 – Riservatezza**

All'interno e all'esterno del proprio studio l'amministratore di condominio A&C deve vigilare affinché i collaboratori e i dipendenti rispettino gli obblighi del segreto e della riservatezza professionale.

#### **Articolo 15 – Collaboratori di altri titolari**

Nella collaborazione con dipendenti o professionisti di altri Studi, l'associato A&C si atterrà al principio della correttezza e lealtà professionale.

#### **Articolo 16 – Doveri del professionista**

1. L'amministratore di condominio associato A&C ha il dovere di formare e favorire lo sviluppo della professione a chi chiedi, direttamente o attraverso la Sede Nazionale, di poter svolgere il tirocinio professionale, ovvero adoperandosi perché tale possibilità si realizzi presso altri colleghi.



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

2. L'associato A&C che accoglie nel suo studio il tirocinante dovrà aver cura di formare lo stesso sotto tutti gli aspetti pratici, tecnici e intellettivi.

3. Il professionista A&C avrà cura di consegnare al tirocinante una copia di questo codice deontologico e di riceverne pari copia debitamente controfirmata in ogni pagina.

4. L'amministratore di condominio A&C deve vigilare affinché il praticante sia a conoscenza e rispetti gli obblighi del segreto e della riservatezza professionale, che anch'egli è tenuto ad osservare.

#### **Articolo 17 – Il praticante**

1. Il praticante non può e non deve acquisire clienti dalla clientela dello studio presso il quale svolge il tirocinio. Al termine del tirocinio non potrà appropriarsi di procedure e modulistica propria dello studio, né potrà, per un ragionevole periodo di tempo (almeno un biennio) successivo alla cessazione del rapporto di tirocinio, accettare incarichi da clienti conosciuti presso lo studio durante il tirocinio stesso, senza l'esplicito consenso del titolare.

2. Il praticante non può avvalersi del nome dello studio presso il quale ha o sta svolgendo il percorso di apprendimento.

3. Il praticante è tenuto a rispettare tutte le regole deontologiche proprie dell'amministratore di condominio A&C.

#### **Articolo 18 – Praticantato**

Il rapporto di praticantato ( tirocinio, affiancamento o altro ) è considerato come periodo di apprendimento professionale, è per sua natura gratuito.

#### **Articolo 19 – Rapporti con enti pubblici**

1. Nei rapporti con la Magistratura, con gli Enti ed Istituzioni Pubbliche, l'amministratore di condominio deve attenersi al rispetto professionale, senza assumere posizioni di contrasto e/o avere atteggiamenti che possano danneggiare la propria dignità professionale e l'immagine della A&C.

2. E' ritenuto scorretto l'avvantaggiarsi di conoscenze all'interno degli enti pubblici.

#### **Articolo 20 – Rapporti con i "media"**

Nei rapporti con i "media" e con gli altri mezzi di informazione, in particolar modo in occasione di interventi professionali in eventi pubblici e/o privati, l'associato A&C deve usare cautela in ossequio all'obbligo di riservatezza nei confronti del cliente e all'osservanza delle disposizioni in tema di privacy.

#### **Articolo 21 – Rapporti con altre professioni.**





**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

Qualora nell'esercizio della professione il professionista iscritto alla A&C abbia rapporti con altri professionisti iscritti ad altri albi professionali, deve attenersi al principio del reciproco rispetto e della salvaguardia delle specifiche competenze.

### **TITOLO 3 – CONCORRENZA**

#### **Articolo 1 – Utilizzo di cariche pubbliche**

L'amministratore di condominio non deve avvalersi di cariche pubbliche o politiche, di modo che egli non possa trarne maggior vantaggio per se stesso.

#### **Articolo 2 – Pubblicità informativa**

1. è consentita la comunicazione a terzi, con ogni mezzo, di informazioni aventi ad oggetto la propria professionalità e i riconoscimenti posseduti. La comunicazione fornita a terzi deve avvenire nel rispetto di quanto il Garante per La Privacy, la moderazione e il buon gusto impongono.

2. gli iscritti appartenenti ad istituzioni e ad altre associazioni senza fini di lucro non possono utilizzare, nell'esercizio della professione, il logo rappresentativo delle stesse.

3. oltre all'utilizzo dei segni distintivi personali, l'iscritto può utilizzare il logo rappresentativo dell'Associazione previo nulla-osta scritto della Sede Nazionale.

### **TITOLO 4 – SANZIONI**

#### **Applicazione sanzioni**

L'associato che viola le norme statutarie, regolamentari e di condotta sarà passibile dei seguenti provvedimenti disciplinari:

Ammonizione (provvedimento verbale per lievi violazioni al codice di comportamento)

Deplorazione (provvedimento scritto per somma di ammonizioni)

Sospensione (provvedimento scritto con sospensione di tutti i diritti di socio per il periodo di durata della sanzione)

Radiazione (provvedimento scritto applicato ai casi più gravi, quando l'associato compromette il nome dell'associazione o quando vengano ad esso addebitate condotte pesantemente scorrette e/o indecorose). Qualora il socio nei confronti del quale venga promosso un procedimento disciplinare rivesta una carica sociale, egli è sospeso prudenzialmente dalla carica durante la pendenza del procedimento, a meno che, il Consiglio Direttivo con provvedimento approfonditamente motivato, e con la maggioranza di 2/3, decida altrimenti.



**A&C**

Amministratori & Condomini Associazione

12. Tutti i provvedimenti disciplinari sono motivati e vengono deliberati dal Consiglio Direttivo previo parere obbligatorio non vincolante del Collegio dei Probiviri, ad eccezione della radiazione, deliberata dall'Assemblea, a maggioranza semplice, su proposta del Consiglio Direttivo e previo parere (obbligatorio e non vincolante) del Collegio dei Probiviri. 13. Ogni associato può chiedere (con richiesta scritta e motivata), al Consiglio Direttivo, la promozione di un procedimento disciplinare nei confronti di un altro associato, potendo chiedere, anche, di essere sentito personalmente. Il Consiglio Direttivo trasmette tale richiesta al Collegio dei Probiviri per l'acquisizione del relativo parere. Una volta acquisito tale parere, il Consiglio Direttivo decide, a maggioranza dei 2/3 dei componenti, l'archiviazione della richiesta del provvedimento disciplinare, o l'inizio del procedimento disciplinare (l'archiviazione viene comunicata agli interessati). Il procedimento disciplinare inizia con la comunicazione per iscritto, al destinatario della richiesta, di tale inizio, unitamente all'invito a presentare, entro il termine di 15 giorni, le proprie difese scritte. Entro i successivi 30 giorni, il Consiglio Direttivo decide, a maggioranza dei 2/3 dei componenti, l'applicazione della sanzione ritenuta congrua, l'archiviazione o la trasmissione della richiesta di radiazione all'Assemblea (tutte le decisioni vengono comunicate agli interessati).

## **TITOLO 5 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Entrata in vigore**

Il presente codice è operante nei confronti dell'associato A&C già al momento della iscrizione e prima di aver conseguito il titolo di amministratore certificato A&C. Le norme estendono la propria efficacia anche ai fatti deontologicamente sanzionabili commessi prima della loro entrata in vigore se l'applicazione delle stesse risulta essere più favorevole al trasgressore, sempre che la pena disciplinare non sia stata irrogata.