

DEONTOLOGIA E VITA ASSOCIATIVA

Le professioni intellettuali sono disciplinate agli art. 2229 e seguenti del Codice Civile, per quanto riguarda le c.d. “*professioni ordinistiche*”, ossia quelle per le quali la legge ha previsto l’istituzione di un Ordine o di un Collegio, e dalla legge 4/2013 per quanto attiene alle professioni c.d. “*non organizzate*”, tra le quali figura quella dell’amministratore condominiale ed immobiliare.

Invero, l’amministratore di condominio ha trovato regolamentazione legislativa già con la L. 220/2012, segnatamente con l’introduzione dell’art. 71 bis disp. att. c.c. che prevede l’obbligatorietà della sussistenza di determinati requisiti di natura oggettiva e soggettiva per poter accedere all’esercizio della professione e, successivamente, con il D.M. 140/2014 che ha disciplinato i contenuti e le modalità attuative dei corsi di formazione e di aggiornamento periodico per gli amministratori condominiali.

Tutte le predette norme costituiscono, esse stesse, una implementazione dell’aspetto meramente civilistico che codifica il rapporto professionista-cliente, imponendo una serie di comportamenti ulteriori rispetto a quelli strettamente legati al contratto di prestazione d’opera intellettuale.

In particolare, viene in rilievo l’art. 1 n. 4 della L. 14/01/2013 n. 4 che così recita: “*L’esercizio della professione è libero e fondato sull’autonomia, sulle competenze e sull’indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto di principi di buona fede,*

dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista”.

Tale norma costituisce di per sé un vero e proprio codice deontologico, prevedendo una serie di caratteristiche che debbono improntare il professionista nell'esecuzione del mandato che gli viene conferito dai suoi clienti, nel caso dell'amministratore condominiale dai suoi amministrati ai sensi dell'art. 1129 c.c. XV comma: *“Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del titolo III del libro IV”*, ossia la normativa codicistica in tema di mandato (artt. 1705 e seguenti c.c.).

In primo luogo, l'art. 1 n. 4 della L. 4/2013 afferma che l'esercizio della professione deve essere fondato sull'*“autonomia”*, con ciò disegnando la figura di un soggetto terzo, non legato da vincoli di subordinazione, che agisce in proprio.

Il secondo riferimento è alle *“competenze”* ossia alla preparazione tecnica e scientifica che costituisce bagaglio indispensabile e naturale per chi è professionista, con l'implicito obbligo, quindi, di possedere tutte le conoscenze necessarie per poter adempiere adeguatamente all'incarico ricevuto.

Il terzo principio enunciato riguarda *“l'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica”*, il che è a dire che il professionista, nel valutare il da farsi, sia pure nell'ambito dei suoi poteri e delle direttive ricevute, deve essere libero di valutare le modalità migliori per agire, scevro da condizionamenti esterni.

Il quarto enunciato è quello dei “*principi di buona fede*”, principi che debbono ispirare tutta l’attività del professionista, con esclusione di ogni azione che non abbia come finalità l’ottenimento di un risultato in linea con gli interessi della collettività in generale e del cliente in particolare, come è precisato subito dopo allorquando si parla di “*affidamento del pubblico e della clientela*”.

Sì, perché la figura del professionista è da sempre connotata dall’esistenza di un rapporto fiduciario, connaturato alla medesima figura professionale: il professionista è naturalmente un fiduciario, colui al quale si guarda con la consapevolezza che i suoi comportamenti saranno improntati sempre e comunque in senso positivo.

Segue la nozione di “*correttezza*”, sostantivo che mira ad indicare la rettitudine dell’agire verso chiunque, in linea con le normative e con i principi sopra commentati.

Si parla quindi di “*ampliamento e specializzazione dei servizi*” in ossequio alla generale tendenza, valida in ogni campo, di concentrare la propria attività professionale in ambiti precisi, al fine di fornire un servizio all’altezza delle aspettative. Insomma: i tuttologi dovrebbero scomparire.

L’ultimo concetto imposto è quella della “*responsabilità*”, tanto scontato quanto importante perché involge una serie di implicazioni di natura civilistica, penale ed amministrativa e la cui trattazione meriterebbe una lunga disamina.

Sinotticamente può affermarsi che il professionista è chiamato a

rispondere degli errori che commette nell'esercizio dell'incarico affidatogli, vuoi attraverso la revoca dell'incarico stesso, ma anche rispondendo dei danni eventualmente arrecati ai propri mandanti od a terzi.

Viene in rilievo, sul punto, il disposto di cui all'art. 1176 II° comma c.c. che così recita: *“Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di una attività professionale, le diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata”*.

Tutto ciò per dire come dalla stessa normativa regolatrice dell'esercizio della professione di amministratore condominiale ed immobiliare conseguono obblighi comportamentali che debbono essere ossequiati e che, in quanto tali, costituiscono già una sorta di codice deontologico.

Si pensi, ad esempio, alla facoltà del cliente (i condomini) nel far cessare il rapporto contrattuale con l'amministratore condominiale, diritto codificato all'art. 1129 c.c. XI° comma: *“La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea....”*.

Mentre, altrettanto non può fare il professionista-amministratore nei confronti del condominio essendo vincolato alla sussistenza della giusta causa di cui all'art. 2237 c.c. n. 2 e 3: *“Il prestatore d'opera può recedere dal contratto per giusta causa. In tal caso egli ha diritto al rimborso delle spese fatte e al compenso per l'opera svolta, da determinarsi con riguardo al risultato utile che ne sia derivato al cliente. Il recesso del prestatore d'opera deve essere esercitato in modo da*

evitare pregiudizio al cliente”.

E tale disparità di trattamento suggerisce emblematicamente che il Legislatore si è preoccupato di tutelare in forma specifica il cittadino, imponendo al professionista limiti che vanno oltre l'ordinaria disciplina del rapporto sinallagmatico dei contratti.

Ma sia le professioni c.d. “*ordinistiche*”, attraverso gli organismi di carattere pubblico che lo Stato ha previsto per loro, gli Ordini ed i Collegi, sia le professioni c.d. “*non organizzate*”, attraverso le associazioni di categoria, si sono dotate di ulteriori regole particolari, disegnate proprio in ragione della peculiarità di ciascuna professione. Si tratta dei c.d. “*codici deontologici*”, ossia di un complesso di regole che sono deputate a disciplinare in modo mirato i rapporti del professionista con la clientela, con i terzi, con gli Enti Pubblici, le Autorità, i Colleghi, ma anche la vita professionale e non del soggetto – professionista.

Nel caso delle professioni non organizzate, l'esistenza di un codice deontologico presuppone la sussistenza di una associazione professionale di categoria, l'adesione alla quale comporta automaticamente l'impegno dell'associato al rispetto delle norme statutarie e, per l'effetto, del relativo codice deontologico.

Prendiamo ora ad esempio quanto succede in Anaci – Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari e Condominiali, ossia la principale e più conosciuta associazione di amministratori condominiali e immobiliari.

Lo Statuto di Anaci prevede, tra l'altro, espressamente che la qualità

di associato presuppone il rispetto del codice deontologico di cui l'associazione si è da tempo dotata.

L'adesione alla associazione è libera ma, una volta perfezionatasi, obbliga al rispetto delle regole associative tra le quali figura, come detto, un preciso Codice Deontologico e di Condotta Professionale.

La verifica del rispetto del Codice Deontologico e di Condotta Professionale viene demandata ad organismi interni alla associazione, ossia al Collegio dei Probiviri che è previsto sia in sede Nazionale che Regionale.

La violazione del Codice Deontologico e di Condotta Professionale comporta l'avvio di un procedimento disciplinare avanti il competente Collegio dei Probiviri: è quella che si suole definire come "*giustizia domestica*" ossia interna alla associazione.

All'accertamento della violazione da parte dell'associato consegue l'irrogazione delle sanzioni previste dallo Statuto: censura, sospensione dall'iscrizione per un periodo di durata sino ad un anno, esclusione dall'associazione.

Venendo ora alla disamina del codice deontologico adottato da Anaci, si possono annotare alcuni precisi ambiti di operatività:

- Identificazione ed informazioni
- Informazioni sull'esercizio professionale
- Divieto di accaparramento di clientela
- Doveri di competenza
- Attività professionale
- Obbligo di riservatezza

- Doveri di probità, dignità, decoro, indipendenza e leale concorrenza
- Divieto di uso di espressioni sconvenienti ed offensive
- Rapporto di colleganza e consegna documentazione
- Rapporti con i collaboratori dello studio
- Rapporti con l'associazione

Senza entrare nel dettaglio di ogni singola voce, può, in sintesi, affermarsi che le linee guida del Codice Deontologico Anaci sono improntate essenzialmente a:

- Favorire la massima trasparenza nei rapporti tra l'amministratore condominiale ed i suoi amministrati, al fine di fare chiarezza circa le prestazioni che incombono su entrambe le parti del rapporto contrattuale
- Evitare una concorrenza sleale all'interno degli associati e favorire la creazione di un rapporto tra di essi improntato a principi di correttezza e collaborazione
- Assicurare la puntuale e costante competenza dell'associato nonché la prestazione di servizi adeguati alla clientela
- La tenuta di comportamenti che garantiscano la riservatezza dei dati e delle informazioni acquisite dall'amministratore dell'esercizio del suo mandato.

Si tratta, come detto, di regole interne all'associazione, che sono proiettate alla tutela dell'associazione, degli associati, della clientela, dei collaboratori e dei dipendenti, ma che spiegano la loro influenza anche nell'ambito di tutta la società civile.

Il loro rispetto è fondamentale per garantire la crescita professionale degli associati e l'affidamento del pubblico, così come la credibilità ed il prestigio dell'associazione e, più in generale, della professione.

Attraverso l'ossequio al codice deontologico si forma la coscienza professionale e matura la consapevolezza del ruolo che il professionista è chiamato a svolgere nell'ambito sociale.

È ben vero che l'esercizio delle professioni di cui alla L. 4/2013 può essere attuato anche al di fuori di associazioni di categoria, ma è altrettanto evidente che l'essere parte di una associazione che impone il rispetto di regole comportamentali precise e stringenti, forma una garanzia per il cittadino, assicurando la sussistenza di puntuali requisiti in capo al professionista associato.

Utilizzando termini che non amo, si potrebbe concludere che si tratta di una ulteriore tutela per il consumatore il quale potrà, ragionevolmente, confidare di avere a che fare con un soggetto (il professionista) preparato, corretto e diligente.

Paolo Alvigini