

Codice Deontologico

della "FEDERAZIONE ITALIANA GESTORI IMMOBILIARI

ed AMMINISTRATORI di CONDOMINIO" in sigla: F.I.G.I.A.C.

Parte I – Regole generali

Art.1) I professionisti che si occupano di amministrazione di condominio iscritti alla Associazione Nazionale denominata "FEDERAZIONE ITALIANA GESTORI IMMOBILIARI ed AMMINISTRATORI di CONDOMINIO" in sigla: F.I.G.I.A.C. devono rispettare le norme di legge vigenti, quelle contenuto nello Statuto dell'Associazione e le regole del presente Codice Deontologico.

Le norme deontologiche costituenti il presente Codice sono finalizzate a regolamentare la correttezza dei comportamenti degli iscritti e la qualità delle loro prestazioni professionali anche al fine del rispetto del prestigio e del decoro dell'Associazione stessa.

Le disposizioni specifiche di questo Codice costituiscono esemplificazioni dei comportamenti più ricorrenti e comunque linee generali guida del comportamento, pertanto l'associato è tenuto al rigoroso rispetto delle norme contenute in questo Codice.

All'associato è richiesto un contegno professionale e personale decoroso, probò, corretto e diligente.

Art.2) La responsabilità disciplinare discende dalla inosservanza delle norme di legge e/o di quelle del Codice Deontologico.

L'associato accetta lo Statuto, il Codice Deontologico e le decisioni degli

Organi dell'Associazione e si impegna a rispettarli.

Art.3) L'associato è sempre e comunque personalmente responsabile per la condotta dei collaboratori, delegati, dipendenti, incaricati e/o sostituti, salvo che il fatto integri una loro esclusiva e autonoma responsabilità.

Art.4) L'incarico di amministratore di condominio è un mandato e pertanto si basa sulla fiducia; l'associato deve quindi sempre esercitare il proprio incarico con professionalità, competenza, diligenza, integrità e correttezza, sempre nei limiti del mandato conferitogli e nel rispetto dei condomini e dei colleghi, delle norme di legge e delle regole del presente Codice Deontologico.

L'associato nell'esecuzione del mandato deve tener presente che l'intento primario è preservare il bene amministrato e gli interessi ad esso connessi.

L'associato deve adempiere al proprio incarico professionale nell'interesse del condominio da lui amministrato e dei condomini dello stesso e nel rispetto della collettività, assicurando la qualità della prestazione professionale.

L'associato deve mantenere il segreto professionale, anche nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente.

L'associato deve porre in atto ogni possibile azione al fine di risolvere - anche mediante procedure stragiudiziali (mediazione e/o conciliazione, ecc.) - tutte le vertenze tra i condomini e condominio e/o tra il condominio e i terzi.

L'associato deve proporre all'assemblea di condominio una adeguata copertura assicurativa dell'edificio con polizza globale fabbricati.

L'associato deve precisare in maniera chiara il proprio compenso, che deve essere in proporzione all'opera svolta e alla sua qualità e parametrato alle responsabilità che gli derivano dall'espletamento del mandato.

Art.5) L'associato non può, in nessun caso, accettare di amministrare condomini se non è in grado di svolgere tale compito con adeguata competenza.

L'associato deve sempre curare la propria formazione ed il proprio aggiornamento professionale conservando e accrescendo la propria preparazione professionale e rispettando le normative di legge in materia.

L'associato può prestare la sua consulenza a terzi, previa corresponsione di un compenso adeguato.

L'associato deve sempre provvedere agli adempimenti fiscali e previdenziali previsti dalla legge ed adempiere agli obblighi assicurativi, quando previsti dalla legge.

L'associato deve sempre provvedere al pagamento della propria quota associativa.

Art.6) L'associato deve sempre tenere un contegno probò, dignitoso, decoroso, leale e corretto nei confronti dell'Associazione, dei colleghi amministratori, dei condomini da lui amministrati e di tutte le Istituzioni con cui si relaziona per motivi di lavoro.

L'associato nominato per incarichi nell'Associazione deve adempiere all'incarico con diligenza, imparzialità e nell'interesse della Associazione stessa.

L'associato deve comunicare tempestivamente e per iscritto all'Associazione eventuali variazioni dei propri recapiti (indirizzo di studio, numeri telefonici ed eventuali denominazioni del proprio studio, indirizzo mail) anche al fine di ricevere notizie e convocazioni dall'Associazione.

Art.7) Per poter diventare associati ordinari il richiedente deve presentare domanda scritta di ammissione.

La domanda di ammissione è valutata dal Consiglio Direttivo Nazionale con specifica delibera.

Contro la delibera di rifiuto di ammissione decisa dal Consiglio Direttivo Nazionale è ammesso appello, entro 30 giorni dalla comunicazione della non ammissione, al Collegio Nazionale dei Probiviri.

Il Collegio Nazionale dei Probiviri decide sull'appello tenendo conto:

- delle motivazioni del Consiglio Direttivo Nazionale che hanno portato alla non ammissione del richiedente;
- di quanto scritto dal richiedente l'ammissione nella domanda e nell'appello;
- della professionalità del richiedente;
- di eventuali motivi personali o professionali di contrasto tra il richiedente e altro/i associato/i già componente/i l'associazione;
- di valutazione di opportunità sulla ammissione del richiedente.

Ove ritenuto opportuno o se richiesto per iscritto dal richiedente nell'atto di appello il Collegio Nazionale dei Probiviri può disporre l'audizione del richiedente o di altre persone la cui testimonianza può essere ritenuta utile ai fini della decisione sull'ammissione del richiedente.

Parte II – Potestà Disciplinare

Art.8) La violazione dei comportamenti e dei doveri stabiliti dalle normative di legge e dagli articoli del presente Codice costituisce illecito perseguibile disciplinarmente.

L'associato è soggetto a procedimento disciplinare anche per fatti non riguardanti l'attività di amministratore di condominio qualora si riflettano sulla sua reputazione professionale o comunque possano compromettere l'immagine dell'Associazione.

Costituisce quindi infrazione disciplinare sia il comportamento dell'associato che compia atti contrari all'interesse del condominio sia il contegno che possa danneggiare l'immagine dell'Associazione.

Art.9) Il rigoroso rispetto della legge, del decoro dell'Associazione e delle norme disciplinate nel presente Codice Deontologico spettano al Collegio Nazionale dei Probiviri, quale Organismo Disciplinare dell'Associazione.

Il Collegio Nazionale dei Probiviri interpreta lo Statuto ed il Codice Deontologico e valuta l'osservanza degli stessi.

Le sanzioni comminate devono essere adeguate e proporzionate alla violazione deontologica commessa.

La sanzione deve essere parametrata alla gravità del comportamento, al grado della colpa, all'eventuale sussistenza del dolo, ma deve anche tener presente il comportamento complessivo dell'associato sia precedente che successivo al fatto, e devono anche essere adeguatamente soppesate le

circostanze - sia soggettive che oggettive - nel cui contesto è avvenuta la violazione.

Nella determinazione della sanzione si deve tener conto anche del pregiudizio eventualmente subito dal condominio e/o dai condomini e/o dal collega, della compromissione dell'immagine dell'Associazione, della precedente condotta professionale dell'associato e degli eventuali precedenti disciplinari.

Oggetto di valutazione è il comportamento complessivo dell'associato soggetto a procedimento disciplinare; la sanzione deve essere unica anche quando siano contestati all'associato più addebiti nell'ambito della medesima procedura disciplinare.

Tutti gli illeciti possono, comunque in ogni modo, essere portati a conoscenza dell'Associazione, e saranno comunque oggetto di esame e valutazione del Collegio Nazionale dei Probiviri.

Il Collegio Nazionale dei Probiviri valuta i casi sottoposti alla sua attenzione, secondo le norme previste dal presente Codice Deontologico, dalle leggi e tenendo presente la volontarietà del comportamento e la probabilità che l'associato ripeta o meno il comportamento segnalato.

Oggetto della valutazione del Collegio Nazionale dei Probiviri è il contegno complessivo dell'associato e gli effetti del comportamento dello stesso verso i condomini da lui amministrati, i colleghi e la collettività.

Nei casi segnalati il Collegio Nazionale dei Probiviri avvia un procedimento istruttorio, informando contestualmente l'associato interessato che deve rispondere per iscritto ai rilievi disciplinari a lui mossi entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione relativa al procedimento istruttorio, con

facoltà di allegare alla risposta scritta tutti i documenti che l'associato ritiene idonei a supporto della propria difesa.

Dopo che il Collegio Nazionale dei Probiviri ha ottenuto la risposta scritta dall'associato – o trascorsi invano i 15 giorni di tempo per la risposta - il Collegio, se lo ritiene utile, può convocare di persona l'associato soggetto a procedimento disciplinare; il Collegio deve comunque procedere all'audizione dell'associato se questi lo richiede per iscritto nella risposta alla comunicazione contenente i rilievi disciplinari a lui mossi.

La giurisdizione del Collegio Nazionale dei Probiviri ha natura di arbitrato ai sensi dell'art. 806 c.p.c.. La giurisdizione del Collegio Nazionale dei Probiviri è esclusiva e le sue decisioni sono inappellabili.

Il Collegio dei Probiviri decide anche sull'appello proposto dall'aspirante associato, entro 30 giorni dalla comunicazione della non ammissione, secondo la normativa contenuta nel Codice Deontologico.

Il Collegio Nazionale dei Probiviri ha il compito di fornire pareri al Consiglio Direttivo Nazionale o ai Consigli Direttivi locali che ne facciano richiesta.

Art.10) Nei casi di infrazioni lievi e/o scusabili – ossia di gravità minore da non meritare nemmeno il rimprovero - all'incolpato è fatto un semplice avvertimento verbale, non avente alcun carattere di sanzione disciplinare.

Le sanzioni disciplinari sono:

a) Rimprovero: è la sanzione minima e consiste nell'informare per iscritto l'associato che la sua condotta non è stata conforme alle norme deontologiche e/o di legge; il rimprovero deve contenere l'esplicito invito ad astenersi per il futuro dal compiere altre infrazioni.

Se la medesima condotta venga reiterata l'associato responsabile di tale contegno non può essere soggetto al solo rimprovero, ma gli sarà comminata altra sanzione più grave.

b) Censura: è la sanzione immediatamente più grave del rimprovero e consiste nel censurare formalmente e per iscritto il comportamento in oggetto.

c) Sospensione: consiste nell'esclusione temporanea - da un minimo di un mese ad un massimo di cinque anni - dall'appartenenza all'associazione e si applica per infrazioni consistenti in comportamenti e in responsabilità gravi e/o quando comunque non sussistono le condizioni per irrogare le sanzioni più miti del rimprovero e della censura.

La sospensione è comminata anche nei casi di provvedimenti quali:

- interdizione dai pubblici uffici;
- condanne penali;
- emissione di mandato o di ordine di cattura.

Terminato il periodo di sospensione l'associato è riammesso alla piena titolarità del rapporto associativo, purché in regola con la quota associativa.

d) Radiazione: consiste nell'esclusione definitiva dall'associazione; è inflitta per violazioni di tale gravità che rendono del tutto incompatibile la permanenza dell'incolpato nell'associazione. Tale sanzione fa cessare il rapporto tra l'associato e l'associazione.

Parte III – Rapporti con i terzi

Art.11) L'associato non deve, in nessun caso, suggerire o porre in essere comportamenti illeciti.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della sospensione dall'associazione da uno a cinque anni.

Art.12) L'associato deve astenersi dal prestare attività professionale quando questa possa determinare un conflitto con gli interessi propri o comunque interferire con lo svolgimento di altro incarico.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della sospensione dall'associazione da uno a sei mesi.

Art.13) L'associato deve informare, in modo chiaro, i condomini dell'esistenza di provvedimenti dell'autorità giudiziaria penale relativi al loro condominio da lui amministrato o comunque inerenti tale mandato.

Tale informazione deve essere effettuata in modo celere e per iscritto non appena l'associato abbia la conoscenza dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria penale.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della sospensione dall'associazione da tre a nove mesi.

Art.14) L'associato deve accettare solo gli incarichi professionali che, in relazione alla propria competenza professionale, possa effettivamente svolgere.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della

sanzione disciplinare della censura.

Art.15) L'associato deve, quando è sostituito da altro amministratore, celermente o comunque appena gli sia richiesto dal nuovo amministratore restituire tutti gli atti ed i documenti del condominio nonché tutti gli atti e documenti - anche provenienti da terzi e/o da enti e P.A. - relativi all'amministrazione del condominio in oggetto indipendentemente dal puntuale pagamento da parte del condominio delle prestazioni professionali già rese dall'associato come amministratore di quel condominio.

L'associato può comunque fare copia degli atti condominiali anche in funzione di eventuali azioni giudiziarie.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.

Art.16) L'associato che fornisce informazioni sulla propria attività professionale deve sempre rispettare i doveri di verità e correttezza.

L'associato non deve dare informazioni comparative con altri professionisti né, in alcun modo, equivoche o mendaci.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare del rimprovero; nel caso in cui le notizie divulgate dall'associato riguardino altro associato tale violazione comporta l'applicazione della censura.

Art.17) L'associato deve curare costantemente la propria preparazione professionale, conservando ed accrescendo le proprie competenze.

L'associato deve altresì adempiere agli obblighi di legge relativi al proprio aggiornamento professionale annuale.

L'associato deve inoltre consentire ai propri dipendenti e/o collaboratori di migliorare la loro preparazione professionale e, comunque, non impedire od ostacolare la loro crescita formativa.

La violazione dei doveri di cui al presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare del rimprovero.

Art.18) I rapporti dell'associato con i rappresentanti della Pubblica Amministrazione e degli organi dello Stato devono essere improntati a dignità e a reciproco rispetto.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.

Art.19) I rapporti dell'associato con gli altri professionisti devono essere improntati a dignità e a reciproco rispetto.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.

Nel caso in cui i professionisti con cui l'associato si rapporta siano anche associati la violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della sospensione da uno a sei mesi.

Art.20) L'associato deve assolvere gli obblighi previdenziali e assicurativi previsti dalla legge, nonché quelli contributivi nei confronti dell'Associazione.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.

Art.21) L'associato deve sempre e comunque collaborare con l'Associazione per l'attuazione delle finalità della stessa, osservandone scrupolosamente norme e regolamenti; a tal fine l'associato deve immediatamente riferire agli organi dell'Associazione quando venga, in qualsiasi modo, a conoscenza di fatti che possano ledere la dignità, il decoro ed il prestigio dell'Associazione stessa.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare del rimprovero.

Art.22) Qualora l'Associazione richieda all'associato chiarimenti, notizie o adempimenti anche in relazione a situazioni segnalate da terzi, la mancata celere risposta scritta dell'associato costituisce illecito disciplinare.

La violazione dei doveri del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.