



Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

REGOLAMENTO DEONTOLOGICO **PREMESSA**

L'amministrazione delle proprietà immobiliari, tanto più se svolta professionalmente, richiede impegno e dedizione tali da fornire ai mandanti tutti i mezzi per il raggiungimento del risultato della gestione e conservazione dei beni affidati.

Pertanto, oltre alla doverosa stretta applicazione delle leggi e provvedimenti di legge il professionista A.N.A.I.P. deve soddisfare appieno - col suo costante impegno - il mandato conferitogli dimostrando così, anche con i fatti, la trasformazione dell'incarico di amministratore da ruolo saltuario in vera e propria professione forte di un'etica ed un credo comune.

Infatti i principi di deontologia della A.N.A.I.P. devono costituire per ogni associato l'anima e lo spirito di un "comune sentire" i valori sociali e di comportamento per la migliore tutela degli interessi immobiliari della clientela.

Solo dal costante perseguimento di questi scopi può emergere e formarsi nella pubblica e privata opinione la cultura del rapporto di fiducia nelle prestazioni del professionista A.N.A.I.P.

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI

ARTICOLO 1

Ambito di applicazione

Le presenti norme deontologiche si applicano a tutti gli Amministratori associati A.N.A.I.P. nella loro attività, nei loro reciproci rapporti e verso i terzi.

ARTICOLO 2

Potere di disciplina

Gli organi disciplinari statuari dell'A.N.A.I.P. valutano i comportamenti ed eventualmente infliggono le sanzioni previste, proporzionate alla violazione dei corretti comportamenti previsti dallo Statuto e dalla deontologia.

Le eventuali sanzioni devono essere adeguate alla gravità dei fatti e tenendo conto della frequenza dei comportamenti illeciti nonché delle circostanze, di fatto e di diritto, che costituiscono il presupposto o lo scopo del comportamento sanzionabile.

ARTICOLO 3

Sanzioni disciplinari

Le sanzioni disciplinari sono, in crescendo per gravità:

- avvertimento;
- censura;
- sospensione;
- espulsione dall'Associazione.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

ARTICOLO 4

Volontà e disciplina

La responsabilità disciplinare deriva dalla volontaria inosservanza dei doveri e dalla volontaria condotta omissiva o commissiva.

Gli organi disciplinari devono valutare il comportamento dell'incolpato nel suo complesso. La sanzione deve essere unica se sono contestati vari addebiti nel corso di uno stesso procedimento disciplinare.

ARTICOLO 5

Attività professionale all'estero e in Italia dello straniero

L'Amministratore A.N.A.I.P. italiano è tenuto al rispetto delle norme deontologiche interne, oltre che delle norme deontologiche del paese in cui viene svolta l'attività e/o dell'Associazione straniera gemellata.

ARTICOLO 6

Probità, dignità e decoro dell'Amministratore A.N.A.I.P.

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve sempre osservare i doveri di probità, dignità e decoro.

I - Deve essere sottoposto a procedimento disciplinare l'Amministratore A.N.A.I.P. che risulti condannato dall'Autorità Giudiziaria per qualsiasi reato.

II - L'Amministratore A.N.A.I.P. è soggetto a verifica disciplinare anche per fatti diversi dall'attività professionale che producano effetti sulla sua reputazione di professionista o compromettano l'immagine della A.N.A.I.P. o dei suoi Associati.

ARTICOLO 7

Lealtà e correttezza dell'Amministratore A.N.A.I.P.

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve svolgere la sua attività professionale con lealtà e correttezza.

L'Amministratore A.N.A.I.P. non deve assumere iniziative, anche in giudizio, con mala fede o colpa grave, anche se non ledono gli interessi degli amministrati.

ARTICOLO 8

Fedeltà dell'Amministratore A.N.A.I.P.

È sempre dovere dell'Amministratore A.N.A.I.P. svolgere con fedeltà la propria attività professionale costruendo e mantenendo un clima di fiducia.

L'Amministratore A.N.A.I.P. che compia consapevolmente atti contrari all'interesse dei propri amministrati è disciplinarmente perseguibile, fatte salve le specifiche responsabilità civili e penali.

ARTICOLI 9

Diligenza dell'Amministratore A.N.A.I.P.

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve adempiere a tutti i propri doveri professionali con diligenza.

In particolare (a titolo esemplificativo e non esaustivo) deve:



- rispettare le scadenze ed i termini previsti dai provvedimenti legislativi, dai regolamenti, dalle delibere assembleari e/o dalle direttive del mandante;
- rispettare i termini e modi di convocazione delle assemblee, di comunicazioni previste dalla legge, dai regolamenti e dall'assemblea;
- avere cura di comunicare e informare tempestivamente gli amministrati su questioni e fatti rilevanti per la gestione e per la tutela dei diritti dei singoli amministrati;
- rispettare i termini di pagamento e riscossione delle spese e contributi per la corretta gestione dei beni affidati;
- avere cura di rispondere a tutte le richieste pertinenti, provenienti dagli amministrati nei modi e negli orari concordati in sede di conferimento dell'incarico.
- avere cura nella presentazione dei rendiconti, piani di riparto e di tutta la documentazione a rilevanza interna ed esterna;
- avere cura di occuparsi con rapidità ed efficienza della manutenzione, limitando al massimo i disagi per gli amministrati e/o abitanti degli immobili gestiti.

ARTICOLO 10

Riservatezza dell'Amministratore A.N.A.I.P.

È dovere dell'Amministratore A.N.A.I.P. mantenere la discrezione su tutte le informazioni che siano a lui fornite dai mandanti o di cui sia venuto a conoscenza che non siano inerenti al rapporto di mandato.

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto a richiedere il rispetto della riservatezza anche ai propri collaboratori e dipendenti e a tutti i soggetti che collaborano allo svolgimento del mandato.

Sono eccezioni alla regola generale i casi in cui la divulgazione di parte delle informazioni relative ai clienti sia necessaria:

- a) per lo svolgimento di attività a tutela dei diritti o interessi legittimi;
- b) per impedire la commissione di un reato;
- c) per allegare circostanze di fatto in una lite tra Amministratore e rappresentato;
- d) in tutti i casi in cui la legge lo consente.

ARTICOLO 11

Competenza dell'Amministratore A.N.A.I.P.

L'Amministratore A.N.A.I.P. non deve mai accettare incarichi professionali che sappia di non poter svolgere con sufficiente competenza e diligenza.

L'accettazione di un determinato incarico professionale costituisce la presunzione di competenza a svolgere l'incarico stesso.

ARTICOLO 12

Aggiornamento professionale dell'Amministratore A.N.A.I.P.

È dovere dell'Amministratore A.N.A.I.P., come previsto dalla normativa vigente, curare costantemente la propria preparazione professionale, conservando ed accrescendo le conoscenze, con particolare riferimento ai settori nei quali svolge professionalmente l'attività.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

In particolare l'Amministratore A.N.A.I.P. deve partecipare assiduamente alle attività associative e di formazione promosse ed organizzate dall'A.N.A.I.P. o da altri soggetti suggeriti e/o indicati dall'Associazione.

ARTICOLO 13

Dovere di verità dell'Amministratore A.N.A.I.P.

Le dichiarazioni rese nell'espletamento del mandato, relative alla esistenza o inesistenza di fatti oggettivi, devono sempre essere vere.

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto a non utilizzare atti o documenti falsi, nella consapevolezza della falsità.

Costituisce aggravante disciplinare l'uso dei documenti falsi per diminuire o eliminare responsabilità professionali.

ARTICOLO 14

Adempimento previdenziale e fiscale

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve sempre provvedere agli adempimenti previdenziali e fiscali a suo carico, secondo le norme vigenti.

In particolare l'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto a corrispondere con regolarità e con tempestività i contributi dovuti agli organi associativi, ciò anche a garanzia degli amministrati che possono fare affidamento sull'applicazione del presente regolamento solo in quanto sia vigente il rapporto associativo.

ARTICOLO 15

Incompatibilità e conflitto d'interesse

È dovere dell'Amministratore A.N.A.I.P. evitare situazioni di incompatibilità.

Costituisce inoltre, infrazione disciplinare compiere qualsiasi azione o attività in conflitto d'interesse col rapporto di mandato e/o con gli interessi personali dell'Amministratore.

ARTICOLO 16

Pubblicità

È consentita qualsiasi forma di pubblicità dell'attività professionale, purché veritiera, che sia informativa e nel rispetto dei doveri di dignità e decoro e comunque non contraria alla legge e al presente regolamento.

I – È consentita l'indicazione nei rapporti con i terzi (carta da lettera, rubriche professionali e telefoniche, repertori, banche dati, anche a diffusione internazionale) dei propri particolari rami di attività.

II – È consentita l'informazione agli amministrati ed ai colleghi sull'organizzazione dell'ufficio e sull'attività professionale svolta.

III – È possibile usare la dicitura "Associato A.N.A.I.P." con l'obbligo di specificare la categoria associativa a cui appartiene (praticante, ordinario e/o professionista certificato) solo per il periodo in cui permane il rapporto associativo e comunque nel rispetto delle forme e limiti stabiliti dall'A.N.A.I.P. che in ogni momento si riserva il diritto di limitare o impedire tale facoltà nel caso di utilizzo improprio.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

IV – Tutti gli Associati, ad eccezione degli associati praticanti, potranno fregiarsi dei segni distintivi dell'Associazione, con l'indicazione: “Associato A.N.A.I.P. n. ...”

ARTICOLO 17

Rapporti con la stampa

Negli eventuali rapporti con la stampa e con gli altri mezzi di diffusione l'Amministratore A.N.A.I.P. deve ispirarsi a criteri di equilibrio e misura nel rilasciare dichiarazioni e interviste, sia per il rispetto dei doveri di discrezione e di riservatezza verso gli amministrati, sia per evitare atteggiamenti scorretti verso i colleghi.

I - L'Amministratore A.N.A.I.P. deve astenersi dal fregiarsi di intrattenere rapporti professionali con soggetti che non autorizzassero la spendita del loro nome.

II - È vietato rilasciare senza autorizzazione dichiarazioni e/o interviste agli organi di stampa riguardanti l'Associazione A.N.A.I.P. o altri soggetti ad essa collegati o che con essa collaborano.

ARTICOLO 18

Divieto di accaparramento di clientela

È vietata in genere ogni attività diretta all'acquisizione di rapporti di clientela, a mezzo di agenzie o procacciatori o altri mezzi illeciti che facciano venir meno il rapporto di fiducia.

ARTICOLO 19

Divieto di uso e di espressioni sconvenienti e/o offensive

Ferme le disposizioni civili e penali, l'Amministratore A.N.A.I.P. non deve usare espressioni sconvenienti e/o offensive negli scritti e nell'attività professionale in genere, sia nei confronti dei colleghi, nei confronti di terzi e nei confronti degli amministrati.

La ritorsione o la provocazione o la replica delle offese comportano l'infrazione deontologica.

ARTICOLO 20

Divieto di uso di titoli inesistenti

La permanenza dell'iscrizione all'Associazione A.N.A.I.P. è requisito essenziale per l'utilizzo del relativo titolo di “Amministratore Associato A.N.A.I.P.” e per far usufruire i propri amministrati delle garanzie derivanti dalla sanzionabilità dei comportamenti scorretti.

I - Sono sanzionabili disciplinarmente l'uso di un titolo professionale inesistente ovvero lo svolgimento di attività, quale Associato A.N.A.I.P. in periodo di sospensione dall'Associazione per qualsiasi motivo.

II - Dell'infrazione è responsabile anche l'associato che abbia reso possibile direttamente o indirettamente l'attività irregolare altrui.

TITOLO II

RAPPORTI CON I COLLEGHI





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

ARTICOLO 21

Rapporto di colleganza in genere

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve mantenere sempre nei confronti dei colleghi un comportamento corretto e leale.

I - L'Amministratore A.N.A.I.P. è obbligato a rispondere, con sollecitudine, alle richieste di informativa del collega anche non associato.

II - L'Amministratore A.N.A.I.P. non può registrare una conversazione telefonica con il collega. La registrazione, nel corso di una riunione o di una assemblea, è consentita soltanto con l'assenso di tutti i presenti.

ARTICOLO 22

Rapporto di colleganza in particolare

Nel corso dell'attività professionale l'Amministratore A.N.A.I.P. deve curare l'osservanza del dovere di correttezza e lealtà, salvaguardando al massimo il rapporto di colleganza.

I - L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto a rispettare la puntualità delle assemblee e in ogni altra occasione di incontro con i colleghi e/o i terzi.

II - L'Amministratore A.N.A.I.P. deve cooperare per far corrispondere dal proprio mandante le spese e gli onorari a favore del collega sostituito, il quale deve senza indugio consegnare documenti, fondi e quant'altro non avendo diritto di condizionarne la restituzione alla tutela dei propri diritti.

ARTICOLO 23

Rapporti con l'Associazione

L'Amministratore A.N.A.I.P. nei rapporti con l'Associazione ha il dovere di collaborare con l'Associazione A.N.A.I.P., per l'attuazione delle finalità associative, osservando scrupolosamente il dovere di verità. Pertanto ogni iscritto è tenuto a riferire agli organi direttivi dell'Associazione fatti a sua conoscenza relativi alla vita professionale che richiedano iniziative disciplinari o interventi associativi d'informazione o culturali in genere.

I - La mancata risposta dell'Associato agli addebiti disciplinari comunicatigli e la mancata presentazione di osservazioni e difese non costituiscono ulteriore illecito disciplinare, pur potendo tale condotta essere valutata nella formazione del proprio convincimento da parte dell'organo disciplinare.

II - Però, qualora l'Associazione richieda all'Associato chiarimenti, o adempimenti per un esposto presentato da chiunque tendente ad ottenere notizie o adempimenti nell'interesse dello stesso reclamante, la mancata sollecita e chiara risposta dell'iscritto costituisce illecito disciplinare.

III - L'Amministratore A.N.A.I.P. chiamato a far parte del Collegio dei Probiviri o a cariche associative, deve adempiere l'incarico con diligenza, imparzialità e nell'interesse della collettività professionale associativa.

IV - Rispettare i termini di pagamento dei contributi associativi A.N.A.I.P. per avere diritto all'applicazione delle presenti norme deontologiche ed all'erogazione delle eventuali sanzioni a garanzia degli amministrati.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

ARTICOLO 24

Pratica professionale

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto verso il/i praticante/i a favorire la proficuità della pratica professionale al fine di consentire un'adeguata formazione professionale.

I - L'Amministratore A.N.A.I.P. deve fornire al praticante un corretto ambiente di lavoro, valutando l'apporto professionale ricevuto.

II - L'Amministratore A.N.A.I.P. deve dichiarare, se richiesto, l'effettività del praticantato.

III - Costituisce illecito disciplinare dare incarico ai praticanti di svolgere attività professionali non delegabili.

ARTICOLO 25

Corrispondenza

L'Amministratore A.N.A.I.P. di norma, può mettersi in contatto diretto con amministrati di altro professionista, salvo che ciò non costituisca concorrenza sleale verso un collega associato e fatte salve necessarie comunicazioni per la tutela dei diritti.

ARTICOLO 26

Sostituzione del collega

L'Amministratore A.N.A.I.P. sostituito deve adoperarsi affinché la successione nel mandato avvenga senza danni per gli amministrati, fornendo rapidamente al nuovo amministratore tutti gli elementi per facilitargli la prosecuzione del mandato.

ARTICOLO 27

Responsabilità disciplinare dei collaboratori, sostituti e associati

Collaboratori e ausiliari non sono disciplinarmente responsabili per il compimento di atti per incarichi specifici ricevuti, a meno che il fatto non rappresenti un'autonoma responsabilità disciplinare.

Per i sostituti si applica l'articolo 1717 del Codice Civile.

TITOLO III

RAPPORTI CON GLI AMMINISTRATI

TICOLO 28

Rapporto di fiducia

Il rapporto con gli amministrati è fondato essenzialmente sulla fiducia del mandato.

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve astenersi dopo il conferimento del mandato, dallo stabilire con uno o più amministrati rapporti di natura economica, patrimoniale o commerciale professionali che in qualunque modo possano influire negativamente sul rapporto principale o addirittura possano generare conflitti di interesse.

ARTICOLO 29

Autonomia del rapporto





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

L'Amministratore A.N.A.I.P. ha l'obbligo di amministrare gli interessi dei mandanti nel miglior modo possibile nei limiti del mandato e nell'osservanza della legge, dei regolamenti, delle delibere assembleari e/o delle indicazioni del mandante e comunque dei principi deontologici.

ARTICOLO 30

Conflitto di interessi

L'Amministratore A.N.A.I.P. non può prestare attività professionale quando questa determini un conflitto con gli interessi Condominiali.

Sussiste conflitto di interessi anche nel caso in cui l'espletamento di un nuovo mandato determini la violazione del segreto sulle informazioni fornite da altri amministratori, ovvero quando la conoscenza degli affari di una parte avvantaggi ingiustamente un nuovo amministrato, ovvero quando lo svolgimento di un precedente mandato limiti l'indipendenza dell'Amministratore A.N.A.I.P. nello svolgimento di un nuovo incarico.

ARTICOLO 31

Inadempimento al mandato

Il mancato, ritardato o negligente compimento di atti inerenti al mandato quando derivi da non scusabile e rilevante trascuratezza degli interessi degli amministratori costituisce inadempimento al mandato ed è disciplinarmente perseguibile.

L'Amministratore A.N.A.I.P. se incaricato dall'Autorità Giudiziaria, deve assolvere l'incarico con diligenza e sollecitudine nell'esclusivo interesse degli amministratori e comunque nel rispetto delle norme del presente regolamento deontologico.

ARTICOLO 32

Obbligo d'informazione

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto ad informare i propri amministratori di quanto previsto dall'Articolo 1129 del Codice Civile e di possedere i requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle Disp. Att. del Codice Civile.

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto ad informare chiaramente gli amministratori all'atto dell'incarico delle caratteristiche e dell'importanza della gestione e delle attività da espletare negli interessi e tutela degli amministratori.

L'Amministratore A.N.A.I.P. è tenuto altresì ad informare gli amministratori sullo svolgimento del mandato affidatogli, quando lo reputi opportuno e ogni qualvolta i mandanti ne facciano richiesta.

L'Amministratore A.N.A.I.P. ha l'obbligo di riferire ai propri amministratori il contenuto di quanto appreso nell'esercizio del mandato in relazione ai rapporti con i terzi estranei alla proprietà; tanto più se l'informativa è essenziale per la tutela dei diritti dei singoli mandanti o della loro collettività.

ARTICOLO 33

Gestione di denaro altrui

L'Amministratore A.N.A.I.P. deve gestire con puntualità e diligenza il denaro ricevuto dagli amministratori o da terzi nel rispetto dell'art. 1129 comma 7 del Cod. Civ.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

L'Amministratore A.N.A.I.P. ha l'obbligo di rendere sollecitamente conto alla scadenza dell'esercizio finanziario della sua gestione e comunque almeno una volta all'anno nei modi e nei termini previsti dagli Articoli 1130 e 1130 Bis del Cod.Civ.

ARTICOLO 34

Restituzione di documenti e fondi

L'Amministratore A.N.A.I.P. è in ogni caso obbligato a consegnare, senza indugio, al nuovo Amministratore la documentazione ricevuta per l'espletamento del mandato alla scadenza dello stesso.

L'Amministratore A.N.A.I.P. può trattenere copia della documentazione, fino a quando ne abbia interesse.

Rimane fermo l'obbligo del segreto professionale e della riservatezza dei dati.

ARTICOLO 35

Richiesta di pagamento e tutela dell'immagine

L'Amministratore A.N.A.I.P. pattuisce all'inizio del mandato il compenso per le prestazioni ordinarie e straordinarie e le date per la esigibilità.

I - L'Amministratore A.N.A.I.P. non può chiedere un compenso maggiore di quello già pattuito, salvo diverso accordo con gli amministratori.

II - L'Amministratore A.N.A.I.P. può agire giudizialmente nei confronti degli Amministratori per il pagamento delle proprie prestazioni professionali e per la tutela della propria immagine e professionalità.

ARTICOLO 36

Rinuncia al mandato

L'Amministratore A.N.A.I.P. ha diritto di rinunciare al mandato salvo che la legge non dispone altrimenti.

I - In caso di rinuncia al mandato l'Amministratore A.N.A.I.P. deve dare agli amministratori un preavviso adeguato alle circostanze, e deve informarli di quanto è necessario fare per non pregiudicare i loro interessi.

II - Qualora gli amministratori non provvedano alla nomina di un altro Amministratore deve comunque adempiere al mandato come previsto dalla normativa vigente, salva l'applicazione dell'art.1727 Cod. Civ.

TITOLO IV

RAPPORTO CON I TERZI

ARTICOLO 37

Richiesta di compenso professionale ai fornitori

È vietato chiedere ai fornitori il pagamento del proprio compenso professionale, salvo che ciò sia oggetto di specifica pattuizione, con l'accordo dei propri amministratori, e in ogni altro caso previsto dalla legge.

È vietato chiedere e/o ottenere favori, privilegi e regalie dai fornitori senza l'autorizzazione degli amministratori.





Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 38

Norma di chiusura

Le disposizioni specifiche del presente regolamento costituiscono esemplificazioni dei più ricorrenti comportamenti e non limitano l'ambito di applicazione dei principi generali espressi.

ARTICOLO 39

Regolamento Deontologico

Gli obblighi deontologici degli Associati A.N.A.I.P. sono disciplinati dal Regolamento Deontologico che regola i rapporti fra gli Associati A.N.A.I.P., fra gli Associati A.N.A.I.P. e gli Organi dell'Associazione tutta, fra gli Associati A.N.A.I.P. e i terzi.

IL Regolamento Deontologico è costituito da una Premessa e da 39 articoli ed è parte integrante dello Statuto.

L'omissione costituisce illecito disciplinare.

