

Norme Deontologiche

Premessa

La gestione 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 conduzione e conservazione dei beni affidati.

Pertanto, oltre alla doverosa stretta applicazione delle Leggi e Provvedimenti di Legge, tutti gli Associati ANAIP devono soddisfare - col loro costante impegno - il mandato conferitogli dimostrando così una forte etica ed un credo comune.

Difatti i principi di deontologia dell'ANAIP 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 dell'Associato ANAIP.

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

ARTICOLO 1 Ambito di applicazione

Le presenti Norme Deontologiche si applicano a tutti gli Associati ANAIP nella loro attività, nei loro reciproci rapporti e verso i terzi, ad eccezione dei condòmini e degli enti di gestione della proprietà immobiliare presenti nell'Elenco Speciale all'art. 4 dello Statuto ANAIP.

ARTICOLO 2 Potere di disciplina

Gli organi disciplinari statuari dell'ANAIP valutano i comportamenti ed eventualmente infliggono le sanzioni previste, proporzionate alla violazione dei corretti comportamenti previsti dallo Statuto e dalle Norme Deontologiche. 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:

- a) avvertimento;
- b) censura;
- c) sospensione;
- d) espulsione dall'Associazione.

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 ed in Italia dello straniero

Gli Associati ANAIP sono tenuti 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'Associato ANAIP

L'Associato ANAIP deve sempre osservare i doveri di probità, dignità e decoro.

I. Deve essere sottoposto a procedimento disciplinare l'Associato ANAIP che risulti condannato dall'Autorità Giudiziaria per qualsiasi reato inerente l'attività professionale.

II. L'Associato ANAIP è soggetto a verifica disciplinare anche per fatti diversi dall'attività professionale che producano effetti sulla sua reputazione di professionista o compromettano l'immagine dell'ANAIP o dei suoi Associati.

ARTICOLO 7

Lealtà e correttezza dell'Associato ANAIP

L'Associato ANAIP deve svolgere la sua attività professionale con lealtà e correttezza e non deve assumere iniziative, anche in giudizio, con mala fede o colpa grave, anche se non ledono gli interessi degli assistiti.

ARTICOLO 8

Fedeltà dell'Associato ANAIP

È sempre dovere dell'Associato ANAIP svolgere con fedeltà la propria attività professionale costruendo e mantenendo un clima di fiducia.

L'Associato ANAIP che compia consapevolmente atti contrari all'interesse dei propri assistiti è disciplinarmente perseguibile, fatte salve le specifiche responsabilità civili e penali.

ARTICOLO 9

Diligenza dell'Associato ANAIP

L'Associato ANAIP deve adempiere a tutti i propri doveri professionali con diligenza.

In particolare - a titolo esemplificativo e non esaustivo - deve:

- a) rispettare le scadenze ed i termini previsti dai provvedimenti legislativi, dai regolamenti, dalle delibere assembleari e/o dalle direttive del mandante;
- b) rispettare i termini e modi di comunicazioni previste dalla Legge, dai regolamenti di condominio e dall'assemblea;
- c) avere cura di comunicare e informare tempestivamente gli assistiti su questioni e fatti rilevanti per la gestione e per la tutela dei diritti dei singoli assistiti;
- d) rispettare i termini di pagamento e riscossione delle spese e contributi per la corretta gestione dei beni affidati;
- e) avere cura di rispondere a tutte le richieste pertinenti, provenienti dagli assistiti nei modi e negli orari concordati in sede di conferimento dell'incarico;
- f) avere cura di tutta la documentazione a rilevanza interna ed esterna, sia essa contabile che di altra natura;
- g) avere cura di occuparsi efficacemente dell'esecuzione dell'incarico ricevuto, limitando al massimo i disagi per gli assistiti e/o abitanti degli immobili interessati.

ARTICOLO 10

Riservatezza dell'Associato ANAIP

È dovere dell'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP 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 od interessi legittimi;
- b) per impedire la commissione di un reato;
- c) per allegare documentazione sulle circostanze di fatto in una lite tra Associato e rappresentato;
- d) in tutti i casi in cui la Legge lo consente.

ARTICOLO 11

Competenza dell'Associato ANAIP

L'Associato ANAIP non deve mai accettare incarichi professionali che sappia di non poter svolgere con sufficiente capacità ed abilità.

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

ARTICOLO 12

Aggiornamento professionale dell'Associato ANAIP

È dovere dell'Associato ANAIP, 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.

In particolare l'Associato ANAIP deve partecipare assiduamente alle attività associative e di formazione promosse ed organizzate dall'ANAIP o da altri soggetti suggeriti o indicati dall'Associazione.

ARTICOLO 13

Dovere di verità dell'Associato ANAIP

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

L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP deve sempre provvedere agli adempimenti previdenziali e fiscali a suo carico, secondo le Norme vigenti.

In particolare l'Associato ANAIP è tenuto a corrispondere con regolarità e con tempestività i contributi dovuti agli Organi associativi preposti, ciò anche a garanzia degli assistiti che possono fare affidamento sull'applicazione delle presenti Norme solo in quanto sia vigente il rapporto associativo.

ARTICOLO 15

Incompatibilità e conflitto d'interesse

È dovere dell'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP.

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 alle presenti Norme.

I. È consentita l'indicazione nei rapporti con i terzi dei propri particolari rami di attività.

II. È consentita l'informazione agli assistiti ed ai colleghi sull'organizzazione dell'ufficio e sull'attività professionale svolta, limitatamente al mandato e nel rispetto degli obblighi di Legge.

III. È possibile usare la dicitura “Associato ANAIP” con l’obbligo di specificare la categoria associativa a cui si appartiene - Praticante, Professionista, Professionista Certificato o Iscritto nell’Elenco Speciale - solo per il periodo in cui permane il rapporto associativo e comunque nel rispetto delle forme e limiti stabiliti dall’ANAIP che, in ogni momento, si riserva il diritto di limitare o impedire tale facoltà.

IV. Si fa divieto a tutti gli Associati della divulgazione di banche dati, senza l’esplicito consenso dei proprietari/titolari del dato stesso.

ARTICOLO 17

Rapporti con la Stampa - le Istituzioni - gli Organismi ed altri mezzi di diffusione e/o d’informazione

Negli eventuali rapporti con la Stampa, le Istituzioni, gli Organismi, altri mezzi di diffusione e/o d’informazione, solo se autorizzato dal Presidente Nazionale, l’Associato ANAIP deve ispirarsi a criteri di equilibrio e misura nel rilasciare dichiarazioni ed interviste, sia per il rispetto dei doveri di discrezione e di riservatezza verso gli assistiti, sia per evitare atteggiamenti scorretti verso i colleghi.

I. L’Associato ANAIP deve astenersi dal fregiarsi di intrattenere rapporti professionali con soggetti che non autorizzassero la spendita del loro nome.

II. È vietato rilasciare, senza autorizzazione del Presidente Nazionale, dichiarazioni e/o interviste agli Organi di Stampa, alle Istituzioni, agli Organismi, ad altri mezzi di diffusione e/o d’informazione, riguardanti l’Associazione ANAIP o altri soggetti ad essa collegati o che con essa collaborano, pena deferimento al Collegio dei Proviviri.

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, ad eccezione dei rapporti tra gli Associati e gli Organismi individuati all’uopo dall’Associazione.

ARTICOLO 19

Divieto di uso e di espressioni sconvenienti e/o offensive

Ferme le disposizioni civili e penali, l’Associato ANAIP 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 assistiti.

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 ANAIP è il requisito essenziale per l’utilizzo del relativo titolo di “Associato ANAIP” e per far usufruire i propri assistiti 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 ANAIP in un 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

ARTICOLO 21 Rapporto di colleganza in genere

L'Associato ANAIP deve mantenere sempre nei confronti dei colleghi un comportamento corretto e leale.

I. L'Associato ANAIP è obbligato a rispondere, con sollecitudine, alle richieste di informativa del collega anche non associato.

II. L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP deve curare l'osservanza del dovere di correttezza e lealtà, salvaguardando al massimo il rapporto di colleganza.

I. L'Associato ANAIP è tenuto a rispettare la puntualità delle assemblee ed in ogni altra occasione di incontro con i colleghi e/o i terzi.

II. L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP nei rapporti con l'Associazione ha il dovere di collaborare con l'Associazione ANAIP, 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 la 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'Associato ANAIP chiamato a far parte del Collegio dei Probiviri od 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 ANAIP per avere diritto all'applicazione delle presenti Norme Deontologiche ed all'erogazione delle eventuali sanzioni a garanzia degli assistiti.

ARTICOLO 24

Pratica professionale

L'Associato ANAIP è tenuto verso il/i praticante/i a favorire la proficuità della pratica professionale al fine di consentire un'adeguata formazione professionale.

I. L'Associato ANAIP deve fornire al praticante un corretto ambiente di lavoro, valutando l'apporto professionale ricevuto.

II. L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP di norma, può mettersi in contatto diretto con assistiti di altro professionista, salvo che ciò non costituisca concorrenza sleale verso un collega Associato e fatte salve necessarie comunicazioni, precedenti il contatto, per la tutela dei diritti.

ARTICOLO 26

Sostituzione del collega

L'Associato ANAIP sostituito deve adoperarsi affinché la successione nel mandato avvenga senza danni per gli assistiti, fornendo rapidamente al suo successore 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'art. 1717 del Codice Civile.

TITOLO III RAPPORTI CON GLI ASSISTITI

ARTICOLO 28 Rapporto di fiducia

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

L'Associato ANAIP deve astenersi dopo il conferimento del mandato, dallo stabilire con uno o più assistiti 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

L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP non può prestare attività professionale quando questa determini un conflitto con gli interessi degli assistiti.

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 assistiti, ovvero quando la conoscenza degli affari di una parte avvantaggi ingiustamente un nuovo assistito, ovvero quando lo svolgimento di un precedente mandato limiti l'indipendenza dell'Associato ANAIP 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 assistiti costituisce inadempimento al mandato ed è disciplinarmente perseguibile.

L'Associato ANAIP se incaricato dall'Autorità Giudiziaria, deve assolvere l'incarico con diligenza e sollecitudine nell'esclusivo interesse degli assistiti e comunque nel rispetto delle presenti Norme Deontologiche.

ARTICOLO 32 Obbligo d'informazione

L'Associato ANAIP, che svolge l'attività di Amministratore, è tenuto ad informare i propri amministrati di quanto previsto dall'art. 1129 del Codice Civile e di possedere i requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle Disp. Att. del Codice Civile.

L'Associato ANAIP è tenuto ad informare chiaramente gli assistiti all'atto dell'incarico delle caratteristiche e dell'importanza della gestione e delle attività da espletare negli interessi e tutela degli assistiti.

L'Associato ANAIP è tenuto altresì ad informare gli assistiti sullo svolgimento del mandato affidatogli, quando lo reputi opportuno e ogni qualvolta i mandanti ne facciano richiesta.

L'Associato ANAIP ha l'obbligo di riferire ai propri assistiti 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'Associato ANAIP deve gestire con puntualità e diligenza il denaro ricevuto dagli assistiti o da terzi nel rispetto delle vigenti Norme.

ARTICOLO 34

Restituzione di documenti e fondi

L'Associato ANAIP è in ogni caso obbligato a consegnare, senza indugio, al suo successore la documentazione ricevuta per l'espletamento del mandato alla scadenza dello stesso.

L'Associato ANAIP 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'Associato ANAIP pattuisce all'inizio del mandato il compenso per le prestazioni ordinarie e le date per la esigibilità, mentre per le prestazioni straordinarie e per eventuali attività non preventivate, che dovessero scaturire da ulteriori richieste degli assistiti o da obblighi di Legge, sarà di volta in volta obbligato a formulare un ulteriore preventivo.

I. L'Associato ANAIP non può chiedere un compenso maggiore di quello già pattuito, salvo diverso accordo con gli assistiti.

II. L'Associato ANAIP può agire giudizialmente nei confronti degli assistiti per il pagamento delle proprie prestazioni professionali e per la tutela della propria immagine e professionalità.

ARTICOLO 36

Rinuncia al mandato

L'Associato ANAIP ha diritto di rinunciare al mandato salvo che la Legge non dispone altrimenti.

I. In caso di rinuncia al mandato l'Associato ANAIP deve dare agli assistiti un preavviso adeguato alle circostanze, e deve informarli di quanto è necessario fare per non pregiudicare i loro interessi.

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

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 37 Norma di chiusura

Le disposizioni specifiche delle presenti Norme costituiscono esemplificazioni dei più ricorrenti comportamenti e non limitano l'ambito di applicazione dei principi generali espressi.

ARTICOLO 38 Norme Deontologiche

Gli obblighi deontologici degli Associati ANAIP sono disciplinati dallo Statuto e dalle Norme Deontologiche che regolano i rapporti tra gli Associati ANAIP, tra gli Associati ANAIP e gli Organi dell'Associazione tutta, tra gli Associati ANAIP e i terzi.

Le Norme Deontologiche sono costituite da una Premessa e da 38 articoli e fanno parte integrante dello Statuto.

L'omissione costituisce illecito disciplinare.