

**Ce.A.C. (Centro amministratori di condominio)
CODICE DEONTOLOGICO**

Per amministratore si intende ogni persona che cura in modo abituale quale attività primaria, per conto terzi in qualità di mandatario, la gestione di beni immobiliari o di diritti immobiliari o di rappresentante di beni immobiliari in condominio ed in comunione.

L'Associato Ce.A.C. esercita la propria attività in piena libertà, autonomia ed indipendenza, per tutelare i diritti e gli interessi del cliente, assicurando la conoscenza delle norme e delle Leggi in materia di condominio.

Le norme deontologiche sono essenziali per la tutela, dei valori e degli scopi dell'Associazione di categoria nel rispetto dei rapporti tra colleghi a salvaguardia dell'immagine dell'Associazione.

PRINCIPI GENERALI

ART. 1. - Ambito di applicazione. - Il rispetto delle norme deontologiche é obbligatorio per tutti gli amministratori Ce.A.C., nei loro reciproci rapporti e nei confronti dei terzi.

ART. 2. - Potestà disciplinare. - Spetta agli organi Ce.A.C. la potestà di determinare le sanzioni adeguate e proporzionate alla violazione delle norme deontologiche.

ART. 3. - Doveri di probità, dignità e decoro. - L'amministratore deve ispirare la propria condotta all'osservanza dei doveri di probità, dignità e decoro.

3.1 - L'amministratore deve fornire un chiaro esempio di rettitudine e di specchiata condotta civile e morale, anche al di fuori dall'esercizio della professione, in modo da mantenere alto l'apprezzamento della categoria

3.2 - Deve essere sottoposto a procedimento disciplinare l'amministratore cui sia imputabile un comportamento scorretto nei confronti di colleghi

3.3 - L'amministratore è soggetto a procedimento disciplinare per fatti anche non riguardanti l'attività di amministratore di beni immobili quando si riflettano sulla sua reputazione professionale o compromettano l'immagine dell'Associazione.

3.4 - L'amministratore che abbia riportato condanne per reati contro il patrimonio non può essere iscritto all'Associazione.

ART. 4. - Doveri di lealtà fedeltà e correttezza. - L'Associato Ce.A.C. deve svolgere la propria attività professionale con lealtà correttezza.

4.1 - Nell'esercizio della sua professione, egli, non deve perseguire interessi di natura economico patrimoniale, per non violare i principi di indipendenza e di obiettività che sono propri del mandato.

4.2 - Costituisce infrazione disciplinare il comportamento dell'amministratore che compia atti contrari all'interesse del proprio cliente e che possa danneggiare l'immagine dell'Associazione.

4.3 - L'amministratore deve attenersi al mandato che gli viene conferito dall'assemblea condominiale che lo ha nominato, svolgendo con correttezza e competenza le funzioni che gli sono assegnate ed evitando che, nel suo operato, si generi un conflitto d'interessi.

4.4 - L'amministratore nell'ambito dello svolgimento delle sue funzioni al fine di tutelare gli interessi dei condòmini deve, tra l'altro:

a) curare con diligenza la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di contabilità e dell'anagrafe condominiale;

b) provvedere all'invio dei verbali di assemblea sia agli assenti che ai presenti con la massima sollecitudine;

c) aprire un conto corrente bancario o postale separato per ciascun condominio amministrato;

d) informare i condòmini con la massima urgenza di qualsiasi azione giudiziale promossa da o contro il condominio;

e) provvedere, anche mediante il ricorso a specifiche forme assicurative, affinché i condòmini siano tutelati con riguardo ai rischi connessi all'esercizio della sua attività professionale.

4.5 - L'amministratore non può avere interessi in imprese produttrici o commerciali che svolgano attività al servizio del soggetto amministrato, né può percepire, oltre a quelli stabiliti dall'assemblea condominiale, ulteriori compensi da terzi o trarre altrimenti vantaggio in relazione agli atti compiuti in esecuzione del mandato conferitogli.

4.6 - L'amministratore deve rinunciare al mandato ogni qualvolta vengano da lui pretesi comportamenti od azioni in contrasto con le regole di una corretta amministrazione e/o con la dignità ed onorabilità professionale.

4.7. - Nella stesura di scritture assicurarsi che i patti convenuti siano più chiari possibile in modo che non contengano clausole difformi dalle leggi vigenti al fine di evitare future possibili controversie tra gli stipulatori

ART. 5. - Doveri di diligenza. - L'amministratore deve adempiere ai propri doveri professionali con la massima diligenza.

ART. 6. - Doveri di riservatezza. - È dovere fondamentale dell'amministratore mantenere la riservatezza sull'attività prestata e su tutte le informazioni che siano a lui pervenute nell'ambito dello svolgimento dell'incarico.

6.1 - L'amministratore è tenuto a garantire il rispetto della riservatezza professionale anche da parte dei propri collaboratori

ART. 7. - Doveri di competenza. - L'amministratore non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza ed organizzazione di mezzi e persone.

7.1 - L'accettazione di un determinato incarico professionale fa presumere la competenza a svolgerlo, nel caso di sopravvenuta difficoltà deve informare il proprio cliente che potrà valutare la sua sostituzione con altro professionista

ART. 8. - Doveri di aggiornamento professionale. - È dovere dell'amministratore curare costantemente la propria preparazione professionale, conservando ed accrescendo le conoscenze con particolare riferimento ai settori nei quali svolge l'attività.

8.1 - L'amministratore è tenuto a mantenersi aggiornato sulle normative in vigore e nel rispetto del regolamento dei crediti formativi approvato dall'associazione.

ART. 9. - Informazioni sull'esercizio professionale. - È consentito all'amministratore dare informazioni sulla propria attività professionale, secondo correttezza e verità, nel rispetto della dignità e del decoro della professione e degli obblighi di riservatezza.

9.1 - Quanto ai mezzi di informazione, devono ritenersi vietati i mezzi di divulgazione anomali e contrari alla dignità professionale.

9.2 - Quanto ai contenuti della informazione deve ritenersi vietata la divulgazione di dati che riguardano terze persone e nominativi dei clienti in conformità al T.D. D. Lgs. n. 196/2003.

ART. 10 - L'amministratore deve astenersi dal ricorrere a mezzi incompatibili con la dignità professionale per ottenere nuovi incarichi. Non deve esaltare le proprie qualità a scapito degli altri associati o fornire vantaggi o assicurazioni esterne al rapporto professionale. Deve comportarsi con i colleghi dell' associazione secondo i principi e le regole generali della libera concorrenza con particolare attenzione a che non abbiano a crearsi motivi di contrasto personale.

ART. 11. - Divieto di uso di espressioni sconvenienti ed offensive. -Indipendentemente dalle disposizioni civili e penali, l'Associato deve evitare di usare espressioni sconvenienti ed offensive nei confronti dei colleghi.

ART. 12. - Uso del logo. - L'amministratore potrà inserire sulla propria targa professionale il logo del Ce.A.C.con la relativa denominazione rispettando le forme e i contenuti nonché i colori che lo compongono. Non è consentito all' Associato Ce.A.C. il disconoscimento dell'appartenenza all' Ascom-Confcommercio Pordenone.

ART. 13 - Regolamentazione dell' attività professionale. - L'amministratore dovrà garantire alla propria clientela la disponibilità della propria organizzazione almeno per tre giorni settimanali e secondo le consuetudini locali.

ART. 14 - Ubicazione della propria attività professionale. E' fatto obbligo all'amministratore di comunicare tempestivamente alla segreteria provinciale di appartenenza eventuali variazioni di indirizzo, numeri telefonici ed eventuali denominazioni del proprio studio. Inoltre potrà comunicare l'indirizzo E-MAIL, al fine di poter inviare e ricevere notizie anche di interesse associativo come ad esempio le informazioni, gli aggiornamenti e i programmi della sede provinciale oltre alle convocazioni per le assemblee provinciali e quelle dirigenziali.

RAPPORTI CON I COLLEGHI

ART. 15 - Rapporto di colleganza in genere. - L'amministratore deve mantenere sempre nei confronti dei colleghi un comportamento ispirato al rispetto, correttezza e lealtà.

15.1 - L'amministratore al quale viene richiesta un'offerta per il compenso professionale per amministrare stabili od immobili deve interpellare il collega in carica, a maggior ragione se si tratta di un iscritto Ce.A.C.. In questo caso prima di presentare l'offerta oltre a chiedere notizie al collega in carica dovrà tenere un comportamento conforme alle regole associative.

15.2 - L'amministratore deve adoperarsi per far corrispondere al collega eventuali crediti vantati e risultanti dai bilanci consuntivi del cliente amministrato.

15.3 - Nel caso di consegne per cessato incarico l'amministratore dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente.

15.4 - E' fatto divieto all'amministratore verificare e controllare l'operato del collega negli esercizi di sua competenza in assenza di contestazioni salvo eventuale mandato deliberato e autorizzato dal cliente e comunque previa comunicazione al collega stesso. Eventuali incomprensioni personali tra colleghi non dovranno essere oggetto di segnalazione al cliente

15.5 - E' fatto divieto all'amministratore di svolgere, in qualsivoglia forma, concorrenza sleale; in particolare gli è vietato di sostituirsi ad un collega senza averlo previamente avvertito ed avere avuto notizia della definizione dei rapporti fra questi ed il condominio.

15.6 - L'amministratore che subentri nell'incarico ad un collega deve agire nei suoi confronti con la massima obiettività, richiedendogli sempre i necessari chiarimenti; allo stesso modo l'amministratore che abbia esaurito il mandato è tenuto a fornire al collega subentrante la necessaria collaborazione nel chiarire e nel risolvere i rapporti pregressi ed a fornirgli la documentazione relativa a detti rapporti.

15.7 - L'amministratore sottoposto a verifica potrà chiedere supporto agli organi Ce.A.C.

ART. 16. - Rapporti con l'Associazione. - L'amministratore ha il dovere di collaborare con la sede provinciale di appartenenza per l'attuazione delle finalità istituzionali e aver rispetto delle cariche dirigenziali.

16.1 - L'amministratore chiamato a far parte del gruppo dirigenziale dell' Associazione deve adempiere all'incarico con diligenza, imparzialità e nell'interesse della stessa.

16.2 - I rapporti con i dirigenti devono essere improntati alla dignità e al reciproco rispetto.

ART. 17.- Rapporti con i collaboratori dello studio. - L'amministratore deve consentire ai propri collaboratori di studio di migliorare la preparazione professionale.

ART. 18 - Notizie riguardanti il collega.-

18.1 - L'amministratore deve astenersi dall'esprimere apprezzamenti negativi sull'attività professionale di un collega ed in particolare sulla sua condotta e suoi presunti errori o incapacità.

ART. 19. - Consulenze a terzi. - L'amministratore ha il diritto dovere di effettuare consulenza a terzi previa corresponsione di un compenso adeguato. Qualora nell'espletamento dell'incarico professionale l'associato si trovasse a dover criticare l'operato di un collega dovrà tenere un comportamento improntato ai principi di equità correttezza e trasparenza.

ART. 20. - Norma di chiusura. - Le disposizioni specifiche di questo codice deontologico costituiscono esemplificazioni dei comportamenti più ricorrenti e non limitano l'ambito di applicazione dei principi generali espressi e formano parte integrante dello Statuto dell' Associazione. La conoscenza ed il rispetto delle norme stesse rappresentano un obbligo per tutti gli associati.

ART.21- Provvedimenti alle violazioni. E' a discrezione del collegio dei probiviri dell'Ascom-Confcommercio Pordenone comminare le sanzioni in caso di violazione anche ad uno solo degli articoli che formano il presente codice deontologico.

Si deve intendere per sanzione, a seconda della gravità del caso, a) il richiamo; b) la censura. In caso di gravi violazioni o di recidiva nelle trasgressione delle norme il collegio potrà proporre al Presidente Provinciale Ascom-Confcommercio Pordenone, sentito il Presidente Ce.A.C., la sospensione temporanea e/o l'espulsione dall'associazione.

A cura del Consiglio Ce.A.C.