

# **CODICE DEONTOLOGICO UNIONE NAZIONALE CAMERE CONDOMINIALI**

\*\*\*

L'Associazione denominata Unione Nazionale Camere Condominiali (di seguito anche U.N.C.C.) è specializzata in Formazione Professionale degli Amministratori di Condominio, Assistenza e Consulenza Legale, Tecnica e Amministrativa nel settore del mercato immobiliare. In particolar modo L'Associazione è volta a definire il quadro professionale degli amministratori di condominio attraverso il coordinamento con professionisti del settore (geometri, architetti, avvocati, ingegneri ecc), che con loro condividono la necessità di risolvere problemi di varia natura nel campo di edifici di piccole come di grandi dimensioni, che raggruppano più persone, famiglie ed interessi. A tal fine l'associazione, come da Statuto, ha a cuore in particolar modo il continuo aggiornamento della formazione professionale secondo la disciplina interna dello Statuto e attraverso la promozione di Convegni, Conferenze, Seminari ed altre analoghe iniziative. Il seguente Codice Deontologico, di cui codesta premessa è parte, rappresenta regolamento interno ed imprescindibile dell'Unione Nazionale Camere Condominiali e delle singole Camere Condominiali ad essa aderenti, costituendo, per tutti gli associati, attraverso le sue norme deontologiche, regola di condotta di carattere in primo luogo etico e morale oltre che sociale e precettivo

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **PRINCIPI GENERALI**

##### **Art. 1 Natura delle norme deontologiche**

Art. 1.1

Art. 1.2

Art. 1.3

Art. 1.4

Art. 1.5

##### **Art. 2 Doveri di onestà, moralità, riservatezza e integrità**

Art. 2.1

Art. 2.2

Art. 2.3

Art. 2.4

Art. 2.5

Art. 2.6

Art. 2.7

##### **Art. 3 Ambito di applicazione**

### **TITOLO II**

#### **RAPPORTI PROFESSIONALI**

Art. 4 **Doveri di onestà, dignità e decoro**

Art 4.1

Art 4.2

Art.4.3

Art. 4.4

Art. 5 **Doveri di lealtà, fedeltà e correttezza**

### **TITOLO III**

#### **PASSAGGIO DI CONSEGNA TRA AMMINISTRATORI. DOVERE DI SUPPORTO TRA COLLEGHI**

Art. 6 **Ritardi e omissioni**

Art. 6.1

Art. 6.2

### **TITOLO IV**

#### **DILIGENZA COMPETENZA E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE**

Art. 7 **Obbligo di diligenza e riservatezza**

Art. 7.1

Art. 8 **Dovere di competenza**

Art. 8.1

Art. 8.2

Art. 8.3

Art. 9 **Dovere di aggiornamento professionale**

Art. 9.1

### **TITOLO V**

#### **CONCORRENZA SLEALE. RAPPORTI CON COLLABORATORI E DIPENDENTI - COLLABORAZIONI ESTERNE**

Art. 10 **Concorrenza sleale**

Art. 11 **Rapporti con collaboratori dipendenti**

Art. 11.1

Art. 12 **Collaborazioni esterne**

### **TITOLO VI**

#### **DOVERI DEL PROFESSIONISTA**

Art. 13

### **TITOLO VII**

## **RAPPORTI CON I MEZZI DI INFORMAZIONE, STAMPA, TELEVISIONE E RADIO**

### **Art. 14 Rapporti con gli organi di informazione**

Art. 14.1

## **TITOLO VII**

## **RAPPORTI CON SEDE NAZIONALE E INTERNAZIONALE**

### **Art. 15 Rapporti con sede nazionale e internazionale**

## **TITOLO IX**

## **OBBLIGO DI VIGILANZA, SANZIONI E FORO DI COMPETENZA**

### **Art. 16 Obbligo di vigilanza**

### **Art. 17 Sanzioni**

Art. 17.1

Art. 17.2

## **TITOLO X**

## **FORO DI COMPETENZA**

Art. 18 Foro di competenza

## **TITOLO XI**

## **ASSICURAZIONI E RISCHI PROFESSIONALI**

Art. 19 **Dovere di assicurazione professionale**

## **TITOLO XII**

## **NORMATIVA DI CHIUSURA**

Art. 20 **Normativa di chiusura**

\*\*\*

## **TITOLO I**

## **PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 1 Natura delle norme deontologiche.**

Il presente Codice Deontologico ha natura di regolamento interno dell'Associazione Unione Nazionale Camere Condominiali.

#### **Art. 1.1**

Le norme deontologiche sono regole di condotta caratterizzate da un contenuto etico - sociale con valore precettivo e vincolante sia per l'aspetto sostanziale, che per quello sanzionatorio.

#### **Art. 1.2**

Gli associati sono tenuti ad osservare le norme del presente codice nello svolgimento dell'attività professionale fra colleghi e nei confronti dei terzi.

#### **Art. 1.3**

Le norme deontologiche sono primarie, essenziali ed imprescindibili per la tutela dei valori e degli scopi dell'Associazione nel rispetto del rapporto tra colleghi e nella salvaguardia ed integrità dell'immagine stessa dell'Associazione.

#### **Art. 1.4**

Le norme deontologiche sono essenziali per la realizzazione e la tutela dell'affidamento della collettività, della correttezza dei comportamenti, della qualità ed efficacia della prestazione professionale. Dette norme si applicano a tutti i professionisti soci di U.N.C.C., sia nella loro attività professionale, nei reciproci rapporti e in quelli con i terzi.

#### **Art. 1.5**

Le norme del presente codice si applicano anche ai comportamenti nella vita privata, quando ne risulti compromessa la reputazione personale o l'immagine della professione.

#### **Art. 2 Doveri onestà, moralità, riservatezza e integrità.**

L'associato deve ispirare la propria condotta all'osservanza dei doveri di onestà ed integrità sia morale che civica, nel rispetto dell'onorabilità dell'Associazione.

#### **Art. 2.1**

L'associato deve adempiere ai propri doveri professionali con la massima diligenza, deve altresì mantenere la riservatezza sull'attività prestata e su tutte le informazioni pervenute nell'ambito dello svolgimento del proprio incarico.

#### **Art. 2.2**

L'associato, inoltre, è tenuto a garantire il rispetto della riservatezza professionale anche da parte dei propri collaboratori.

#### **Art. 2.3**

L'associato deve improntare la propria condotta nei confronti dei colleghi secondo i principi di correttezza, lealtà, cortesia e cordialità. Tali principi si concretizzano in: puntualità, tempestività e sollecitudine verso gli altri associati.

#### **Art. 2.4**

L'associato deve fornire un chiaro esempio di rettitudine e di specchiata condotta civile e morale anche al di fuori della professione, in modo da mantenere alto l'apprezzamento della categoria professionale di appartenenza. L'associato deve adempiere ai propri doveri professionali con la massima diligenza.

#### **Art. 2.5**

È consentito all'associato dare informazioni sulla propria attività professionale secondo correttezza e verità nel rispetto della dignità e del decoro della professione e degli obblighi di riservatezza. Riguardo ai contenuti inerenti le eventuali informazioni tra colleghi e terzi, l'associato deve attenersi a ciò che viene stabilito nella normativa relativa alla privacy. Pertanto, l'associato dovrà sempre astenersi dall'utilizzare mezzi

incompatibili con la dignità professionale al fine di ottenere nuovi incarichi nel rispetto della libera concorrenza ed evitare motivi di contrasto personali con i colleghi professionisti.

#### **Art. 2.6**

L'associato deve esercitare l'attività professionale con indipendenza, lealtà, correttezza, probità, dignità, decoro, diligenza e competenza, tenendo conto del rilievo costituzionale e sociale del suo operato, rispettando i principi della corretta e leale concorrenza.

#### **Art 2.7**

L'associato, anche al di fuori dell'attività professionale, deve osservare i doveri di onestà, dignità e decoro, nella salvaguardia della propria reputazione e della immagine della professione e dell'associazione.

#### **Art. 3 Ambito di applicazione.**

Le norme deontologiche si applicano a tutti gli Associati nell'ambito della loro attività, nei rapporti con i colleghi, con l'Associazione, con i clienti e nei rapporti terzi. Tali norme dovranno essere altresì osservate dai collaboratori e dai tirocinanti degli associati.

### **TITOLO II**

#### **RAPPORTI PROFESSIONALI**

#### **Art. 4 Doveri di onestà, dignità e decoro.**

La condotta dell'associato deve basarsi sui principi dell'osservanza dei doveri di onestà, dignità e decoro.

#### **Art. 4.1**

L'associato deve dare esempio di rettitudine civica e morale anche al di fuori dell'Associazione.

#### **Art. 4.2**

L'associato è sottoposto a procedimento disciplinare quando è a lui imputabile un comportamento scorretto verso gli altri colleghi.

#### **Art. 4.3**

L'associato è altresì soggetto a procedimento disciplinare per fatti anche esterni qualora si riflettano sulla reputazione e l'immagine di U.N.C.C.

#### **Art. 4.4**

L'associato che ha riportato condanne penali contro il patrimonio non può far parte dell'Associazione.

#### **Art. 5 Doveri di lealtà, fedeltà e correttezza.**

L'associato all'U.N.C.C. deve svolgere la propria attività professionale con lealtà e correttezza. L'associato deve adempiere fedelmente il mandato ricevuto, svolgendo la propria attività a tutela dell'interesse dell'associazione e nel rispetto del rilievo costituzionale e sociale della dell'incarico.

### **TITOLO III PASSAGGIO DI CONSEGNA TRA AMMINISTRATORI. DOVERE DI SUPPORTO TRA COLLEGHI.**

Le norme del presente codice strettamente inerenti i rapporti di lealtà, onestà, correttezza valgono ancor più nel momento del c.d. "passaggio di consegna" tra amministratori. L'amministratore condominiale, nell'interesse dei condòmini, si deve comportare (soprattutto a seguito della legge 220/2012 - la Riforma del Condominio - ) con la correttezza e professionalità richiesta dalla importanza della propria attività, anche

e sopra tutto alla fine del mandato (*“alla cessazione dell’incarico l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini, e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”*, art 1129 c.c.).

#### **Art. 6 Ritardi ed omissioni.**

Ritardi ed omissioni nel “Passaggio di consegna” costituiscono comportamento sleale ai sensi del presente codice.

##### **Art. 6.1**

Vigono nel momento del “passaggio di consegna” le norme morali di lealtà, correttezza ed onestà che si concretizzano nel supporto dato al collega entrante e nella celerità e collaborazione con lo stesso.

##### **Art 6.2**

Il collega che subentra si impegnerà a sanare preventivamente e direttamente con il collega che ha effettuato il passaggio di consegne, eventuali problematiche e/o incomprensioni sorte nell’effettuazione dello stesso.

#### **TITOLO IV**

#### **DILIGENZA, COMPETENZA E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE**

#### **Art. 7 Obbligo di Diligenza e Riservatezza.**

È dovere precipuo dell’Associato mantenere la riservatezza sull’attività prestata per l’Associazione e riguardo tutte le informazioni che gli siano pervenute nell’ambito dell’incarico a lui assegnato.

##### **Art. 7.1**

L’Associato deve garantire il rispetto della riservatezza professionale anche da parte dei propri collaboratori.

#### **Art. 8 Doveri di competenza.**

L’Associato non deve accettare incarichi per i quali sappia di non avere un’adeguata competenza ed un’altrettanta organizzazione sia di mezzi che persone. L’associato deve svolgere la propria attività con coscienza e diligenza, assicurando la qualità della prestazione professionale.

##### **Art. 8.1**

L’accettazione dell’incarico professionale, pertanto, presume la competenza a svolgerlo. Nell’accettazione dell’incarico il rapporto di fiducia deve essere fondamentale.

##### **Art. 8.2**

L’associato è libero di accettare l’incarico ed il rapporto tra l’associazione ed ogni singolo professionista che ne fa parte, anche se appartenente a categorie professionali distinte, deve essere basato sulla fiducia verso l’associazione e gli altri professionisti che ne fanno parte.

##### **Art. 8.3**

Qualora l’incarico sia conferito da un terzo direttamente a U.N.C.C., l’incarico deve essere accettato solo con il consenso di quest’ultima e va svolto nel suo esclusivo interesse.

#### **Art. 9 Doveri di aggiornamento professionale.**

È dovere dell'associato (soprattutto in virtù di uno dei fondamentali scopi per cui l'associazione è in essere, finalità relativa alla formazione professionale) curare la propria preparazione professionale accrescendo le proprie conoscenze nei settori in cui svolge la propria attività.

#### **Art. 9.1**

L'associato deve curare costantemente la preparazione professionale, conservando e accrescendo le conoscenze con particolare riferimento ai settori di specializzazione e a quelli di attività prevalente. L'U.N.C.C. a tal fine si prefigge di "promuovere all'esterno l'aggiornamento professionale annuale obbligatorio degli associati, anche mediante il ricorso a soggetti terzi, nelle materie di competenza".

### **TITOLO V CONCORRENZA SLEALE. RAPPORTI CON COLLABORATORI E DIPENDENTI - COLLABORAZIONI ESTERNE.**

#### **Art. 10 Concorrenza sleale.**

L'iscritto all'Albo non può, al fine di ottenere incarichi professionali, ricorrere a mezzi contrari alla propria dignità, quali la denigrazione dei colleghi, la non veridicità curriculaire, l'enfasi della propria carica sociale, né gli è consentito, a tale scopo, procurare o fornire vantaggi o assicurazioni esterne al rapporto professionale.

#### **Art. 11 Rapporti con collaboratori dipendenti.**

I rapporti con i collaboratori debbono essere improntati al rispetto reciproco e volti sempre a consentire il miglior svolgimento dell'attività professionale. Il professionista socio U.N.C.C. deve consentire ai propri collaboratori di migliorare la loro preparazione professionale e non impedire od ostacolare la loro crescita formativa, compensandone in maniera adeguata la collaborazione, tenuto conto dell'utilizzo dei servizi e delle strutture dell'associazione.

#### **Art. 11.1**

In particolar modo l'associato U.N.C.C. non può avvalersi di collaborazione esterna svolta da terzi che esercitino in modo irregolare la professione, deve altresì astenersi rigorosamente dal distogliere con mezzi sleali i collaboratori altrui.

#### **Art. 11.2 Collaborazioni esterne.**

Nell'ipotesi di collaborazione con altri Professionisti provenienti da altri studi ed albi ed altri Studi Professionali, l'associato U.N.C.C. deve attenersi in egual modo ai principi di lealtà e correttezza, sempre nel rispetto in primo luogo del decoro ed onorabilità dell'Associazione.

### **TITOLO VI DOVERI DEL PROFESSIONISTA**

#### **Art. 11.3 Sviluppo della professione.**

L'amministratore di condominio socio U.N.C.C. ha il dovere di favorire lo sviluppo della professione accogliendo, nei limiti delle proprie esigenze operative, direttamente o attraverso la Sede Nazionale, coloro che vogliano svolgere un tirocinio professionale, ovvero adoperandosi perché tale possibilità si possa realizzare. Il tirocinio deve in particolar modo avere alla base l'apprendimento dell'etica, della tecnica e della pratica professionale.

### **TITOLO VII RAPPORTI CON I MEZZI DI INFORMAZIONE, STAMPA, TELEVISIONE, RADIO**

#### **Art. 12 Rapporti con gli organi di informazione.**

Nei rapporti con gli organi di informazione l'associato deve ispirarsi a criteri di equilibrio e misura, discrezione e riservatezza.

### **Art. 12.1**

Nei rapporti con gli organi di informazione, stampa, televisione, interventi radiofonici, in occasione di interventi professionali anche di grande risonanza l'associato U.N.C.C. deve usare cautela nelle espressioni, ossequio e riservatezza nei confronti dell'associazione e degli altri associati sempre nel rispetto del dovere di collaborazione tra colleghi e del dovere di discrezione e riserbo, nonché dei doveri di verità, pertinenza e continenza.

## **TITOLO VIII RAPPORTI CON SEDE NAZIONALE ED INTERNAZIONALE**

### **Art. 13 Rapporti con sede nazionale ed internazionale.**

Fatto salvo il diritto alla critica, ciascun iscritto U.N.C.C. è tenuto a comportarsi verso gli organi direttivi dell'associazione con rispetto e considerazione rendendosi, altresì disponibile, nei limiti delle sue possibilità, per eventuali richieste di collaborazione finalizzate alla partecipazione attiva della vita associativa.

## **TITOLO IX OBBLIGO DI VIGILANZA, SANZIONI E FORO DI COMPETENZA**

### **Art. 14 Obbligo di vigilanza.**

La vigilanza del rispetto delle presenti norme deontologiche e la loro conseguente applicazione pedissequa e scrupolosa di quanto in esse previsto è obbligo inderogabile ed imprescindibile per i componenti dell'Associazione. La responsabilità disciplinare discende dalla inosservanza dei doveri e delle regole di condotta dettati dalla legge e dalla deontologia.

### **Art. 15 Sanzioni.**

L'associato che assume comportamenti in violazione del contenuto del presente Codice, oltre che dello Statuto Associativo, verrà deferito dal Collegio dei Probiviri come previsto dalla normativa interna.

#### **Art. 15.1**

Le sanzioni sono commisurate al tipo di trasgressione accertata e vanno dalla sospensione cautelativa alla radiazione.

#### **Art. 15.2**

Per quanto concerne le predette sanzioni queste assumeranno la seguente veste: a) Deplorazione scritta (diffida o ammonizione con invito formale ad uniformarsi a quanto deliberato al Collegio Dei Probiviri); b) Sospensione dall'Associazione da uno a sei mesi e conseguente diffida ad utilizzare, nel periodo sanzionatorio il marchio, la modulistica e qualsiasi altro segno distintivo dell'Unione Nazionale Camere Condominiali; c) Radiazione dall'Albo Associativo Nazionale, con conseguente diffida ad interrompere l'utilizzo del marchio e quant'altro relativo all'Associazione.

## **TITOLO X CLAUSOLA COMPROMISSORIA ARBITRALE**

### **Art. 16**

Ad esclusione delle procedure disciplinari funzionalmente demandate alla competenza del Collegio dei Probiviri, ogni qualsivoglia controversia nascente tra gli associati ad U.N.C.C. (sia singoli professionisti che singole Camere territoriali) nonché tra associati ed Unione, ai sensi dell'art. 32 dello Statuto dell'U.N.C.C., sarà demandata in via esclusiva ed inderogabile al Collegio Arbitrale di cui al predetto articolo, la cui decisione sarà vincolante e farà stato tra le parti.

## **TITOLO XI ASSICURAZIONI E RISCHI PROFESSIONALI**



**Art. 17**

L'iscritto all'Albo deve porsi nelle condizioni di poter risarcire gli eventuali danni causati nell'esercizio della professione anche mediante una adeguata copertura assicurativa.

**TITOLO XII NORMATIVA DI CHIUSURA****Art. 18 Norma di chiusura.**

Il presente Codice di deontologia professionale sarà vigente dalla data di approvazione del Consiglio Direttivo e diviene operante nei confronti dell'associato U.N.C.C. dal momento dell'iscrizione all'Associazione. Gli articoli del presente Codice deontologico sono esemplificazione dei comportamenti più ricorrenti e non limitano l'ambito di applicazione dei principi generali e formano, inoltre, parte integrante dello Statuto dell'Associazione stesso. Pertanto la conoscenza ed il rispetto delle disposizioni del presente Codice rappresentano un obbligo per tutti gli associati.