



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

## **CODICE DEONTOLOGICO**

(principi deontologici e di condotta, Art. 19 dell'Atto Costitutivo di OggiCondominio)

Gli amministratori e gestori di condominio iscritti a OggiCondominio dovranno applicare i vari principi enunciati nel presente Codice Deontologico e di Condotta nell'esercizio della propria attività.

Potranno iscriversi a OggiCondominio, quali soci gli amministratori e i gestori di condominio che rispecchiano i seguenti requisiti:

1. Hanno il godimento dei diritti civili;
2. Non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel 10 minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
3. Non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
4. Non sono interdetti o inabilitati;
5. Il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
6. Hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado
7. Hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Nel caso di iscrizione di società i requisiti sopra riportati dovranno essere presenti in tutti i soci che svolgano funzioni amministrative o dirigenziali nella società stessa o almeno coloro che si occupino specificatamente del settore della gestione immobiliare e condominiale (soci che dovranno essere dichiarati all'atto dell'iscrizione, così come ogni eventuale variazione degli stessi). L'amministratore o il gestore di condominio iscritto a OggiCondominio applicherà le Leggi dello Stato Italiano nell'esercizio della propria attività, si atterrà ai principi generali insiti nell'Ordinamento giuridico della Repubblica Italiana e alle indicazioni dello stesso Codice Deontologico e di Condotta. L'amministratore e



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

gestore di condominio iscritto a OggiCondominio elaborerà un progetto educativo con lo scopo di far progredire e migliorare i rapporti di vicinato nel condominio che amministra, anche attraverso la negoziazione dei conflitti ed il raggiungimento di un accordo, che soddisfi tutti i condomini. Dovrà soffocare atteggiamenti istigatori, manipolatori ed oppressori dei condomini. Dovrà al contrario fare emergere la Sua disponibilità, autorevolezza, onestà ed alta preparazione professionale.

### **Articolo 1 – Ambito di applicazione**

Le seguenti norme di condotta si applicano agli amministratori e gestori di condominio iscritti a OggiCondominio.

### **Articolo 2 – Potestà disciplinare (Art. 19 dello Statuto)**

Spetta al Comitato dei Garanti o Probiviri il potere di infliggere le sanzioni disciplinari proporzionate alla violazione delle norme del presente Codice Deontologico e di Condotta (come regolato dall'Art. 12 dello Statuto). Nei casi più gravi lo stesso Comitato potrà chiedere e consigliare al Consiglio Direttivo la decadenza o l'esclusione dell'Associato (come previsto dagli Art. 6 e 9 dello Statuto), lo stesso Consiglio Direttivo potrà in ogni caso deliberare in tal senso, in casi specifici e ritenuti più gravi, anche senza la segnalazione da parte del Comitato dei Garanti o Probiviri. Notizia dell'allontanamento dall'associazione dell'associato che abbia violato il presente codice verrà fornita agli utenti per mezzo degli organi di informazione informatici e di quelli tradizionali più radicati sul territorio. Per fatti ritenuti meno gravi potranno essere comminate altre sanzioni minori per le quali si dovranno considerare le circostanze che hanno determinato la violazione stessa. In caso di varie violazioni nell'ambito di un medesimo procedimento, la sanzione sarà unica.

### **Tipologia e gradi delle SANZIONI**



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, di cui si sospetti una condotta che violi i precetti contenuti in questo Codice di Condotta, è convocato dal Collegio dei Garanti o Probiviri per fornire chiarimenti, anche in forma scritta. Se il Collegio dei Garanti o Probiviri, dopo l'istruttoria, deciderà che l'iscritto ha violato il Codice di Condotta di OggiCondominio, delibererà la sanzione da applicare all'associato, insieme con il Presidente dell'associazione.

**Sanzioni disciplinari applicabili agli associati OggiCondominio:**

1. Avvertimento con indicazione scritta della violazione commessa ed esortazione a non ripetere la condotta.
2. Ulteriore indicazione scritta della violazione commessa, con esplicita disapprovazione della condotta.
3. Sentito ed interpellato anche il Consiglio Direttivo, interruzione momentanea dell'iscrizione dell'associato all'associazione, per un periodo minimo di due mesi e massimo di otto mesi, con diffida scritta a non qualificarsi quale associato OggiCondominio.
4. Così come da primo Comma del presente Articolo 2, nei casi più gravi, esclusione definitiva dell'associato da OggiCondominio, con diffida a non qualificarsi per il futuro come associato OggiCondominio.

**Articolo 3 – Doveri dell'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio.**

- a. L'amministratore di condominio dovrà osservare i doveri indicati nel Codice di condotta.
- b. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, che sia indagato o imputato in un procedimento penale per fatti riferiti alla gestione di un fabbricato non può continuare l'amministrazione del medesimo fabbricato, pena l'esclusione da OggiCondominio; dovrà inoltre ed in ogni caso dare notizia immediata del medesimo eventuale procedimento al Comitato dei Garanti o Probiviri.



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

- c. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, non deve valutare interessi personali potenzialmente in conflitto con gli interessi del condominio che gestisce.
- d. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve costantemente aggiornare la propria formazione, come richiesto per Legge, anche per via telematica, ma nei modi e nei termini fissati dal Consiglio Direttivo o dall'apposito centro studi da quest'ultimo nominato; l'associazione riconoscerà crediti formativi rilasciati anche da altre associazioni o enti di altra tipologia operanti nel settore condominiale o della casa, la quantificazione degli stessi verrà valutata insindacabilmente caso per caso da una speciale commissione nominata dal Presidente, valutati la valenza dei relatori intervenuti e l'importanza degli argomenti trattati. Il numero di crediti minimi annuali verrà stabilito dal Consiglio direttivo, in caso di mancato raggiungimento dei crediti minimi annuali, ad integrazione degli stessi il singolo socio potrà richiedere di sostenere un colloquio atto a verificare l'ottenuto aggiornamento anche per vie non ufficiali e tramite studi di carattere privato ottenuti tramite testi o pubblicazioni specialistiche.
- e. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, provvederà ad informare la propria clientela in merito alla propria denominazione, il titolo di studio, l'indicazione se l'attività viene svolta in forma individuale o societaria, e nel caso di società di persone o di capitali, indicare la sede principale di esercizio e le eventuali sedi secondarie con tutti i propri recapiti. Dovrà anche indicare gli estremi della polizza di assicurazione per responsabilità civile e l'indicazione di essere iscritto a OggiCondominio con numero di Iscrizione.

#### **Articolo 4 – Rapporti tra amministratori di condominio iscritti a OggiCondominio**



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

- a. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio dovrà comportarsi verso gli altri associati in maniera corretta, leale e non denigratoria.
- b. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, in caso di passaggio delle consegne al nuovo amministratore del fabbricato gestito, deve mantenere un atteggiamento accorto e leale, agevolando la consegna della documentazione condominiale in suo possesso. Deve, altresì, fornire al subentrante la situazione finanziaria in modo da evidenziare la situazione di cassa, le attività, le passività condominiali, nonché le medesime movimentazioni di cassa dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino al giorno del subentro.

#### **Articolo 5 – Rapporto con gli organi associativi**

- a. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio ha il dovere di collaborare con tutti gli organi dell'associazione e, all'occorrenza e specificatamente nel caso di controlli sul proprio operato, rispondendo celermente ad eventuali specifiche richieste pervenutagli dagli organi esecutivi delle due associazioni.
- b. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio ha il dovere di corrispondere la quota associativa ordinaria alle scadenze stabilite.
- c. L'amministratore e gestore di condominio iscritto a OggiCondominio, dovrà consegnare all'atto dell'iscrizione Certificato dei Carichi Pendenti e idoneo documento atto a provare di NON essere iscritto nell'elenco protesti; tali documenti dovranno essere ripresentati in originale ed aggiornati ogni 3 anni di iscrizione. Deve inoltre comunicare alla fine di ciascun anno associativo l'elenco sintetico dei condomini che amministra, anche in relazione all'art. 2.

#### **Articolo 6 – Rapporto con i condomini**



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

- a. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve fondare sulla fiducia i rapporti con i condomini che amministra, tutelando gli interessi della globalità condominiale.
- b. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio se non potrà più assolvere al proprio mandato, per motivi personali o per incompatibilità con i condomini amministrati, deve informare celermente l'assemblea chiedendo di essere sostituito nonché dalla OggiCondominio stessa.
- c. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve rendersi concretamente reperibile, anche con l'ausilio di enti esterni convenzionati, nei momenti in cui è assente dal domicilio professionale o deve nominare un sostituto, comunicando il nominativo e/o recapiti a tutti i condomini amministrati.
- d. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, nel momento in cui viene investito dell'incarico, deve fornire in forma scritta un dettagliato preventivo al condominio (mansionario), in cui siano indicati nello specifico i costi del suo mandato.
- e. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve svolgere il suo mandato secondo i principi indicati dal Codice Civile e dalle Leggi in materia; per interventi che necessitino della consulenza di professionisti iscritti in Ordini o Collegi, deve rivolgersi ai medesimi o a quelli che verranno di volta in volta suggeriti da OggiCondominio.
- f. L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, in caso di reclami da parte dei singoli condomini, dovrà verificarne con diligenza la legittimità ed in quest'ultimo caso dare corso a soluzioni adeguate, facendosi coadiuvare anche dalla più vicina sede locale.

## **Articolo 7 - Rapporto con i fornitori di prestazioni e servizi**



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio instaura direttamente i rapporti con i fornitori di prestazioni e servizi del condominio amministrato con la massima correttezza e lealtà. Provvede al regolare pagamento delle prestazioni di cui beneficia il condominio e interviene affinché i fornitori del fabbricato prestino la propria opera con assoluta professionalità.

L'amministratore e gestore di condominio iscritto a OggiCondominio qualora decidesse di essere "Certificato" dall'Associazione (come dagli Art. 5, 6 e 19) si impegna inoltre:

- A gestire al meglio le proprietà immobiliari affidate, nell'interesse dei proprietari/condomini, utilizzando le adeguate procedure amministrative e tecniche, allo scopo di contenere i costi garantendo il *comfort* abitativo richiesto.
- A presentare in modo chiaro e puntuale il consuntivo e preventivo dei costi, gestendo inoltre l'incasso dei ratei richiesti.
- A tutelare e gestire le parti comuni, in modo adeguato, affinché tutti gli aventi diritto possano usufruirne appieno.
- A garantire, tramite la propria Responsabilità Fiscale, che siano rispettati tutti gli adempimenti richiesti dalle normative nazionali e locali vigenti
- A verificare che le necessarie coperture assicurative siano corrette ed aggiornate al valore effettivo dell'immobile, effettuando, con cadenza annuale, una ricerca di mercato al fine di ottenere il miglior rapporto costo/tutela assicurativa.
- A tutelare, in caso di danno condominiale, al meglio gli interessi dei proprietari coinvolti al fine di ottenere il giusto indennizzo.
- Ad intervenire con la necessaria tempestività, in caso d'emergenza, su segnalazione dei condomini, o di moto proprio, sulle parti comuni, per tutelare l'indennità fisica e la proprietà utilizzando, allo scopo, artigiani professionisti in grado di garantire un livello di lavoro e qualitativo idoneo alle necessità.



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

- A ricercare, confrontare in modo omogeneo e proporre vari preventivi per la realizzazione d'interventi straordinari autorizzati dall'assemblea condominiale, garantendo, a fronte della necessaria copertura economica, l'esecuzione dei lavori previsti, anche utilizzando, allo scopo, i necessari professionisti.
- Ad assistere i proprietari in caso di azione legale, prospettando i rischi ed eventuali costi connessi.
- A NON trattenere per sé onorari superiori a quanto previsto dal mandato o specificatamente documentabile per spese vive o casi straordinari.
- A presentare ogni anno agli organi dirigenziali associativi l'idoneo documento atto a provare di NON essere iscritto nell'elenco protesti (così come previsto al precedente Art. 5) e ogni due anni di iscrizione il Certificato dei Carichi Pendenti.
- A sostenere ogni 2 anni, con una speciale commissione nominata dal Presidente, un ulteriore colloquio, previa visione anche dei "crediti formativi" nel frattempo ottenuti, atto a verificare la formazione periodica ed il corretto relativo apprendimento delle nozioni acquisite; conscio che eventuali deficienze in tale occasione verificate dalla commissione verranno comunicate al Comitato dei Garanti e Probiviri, che, in funzione della gravità delle lacune appurate, potrà decidere le eventuali sanzioni di cui al precedente Art. 2.

Lo staff dirigenziale di OggiCondominio o persone specificatamente da queste ultime incaricate, possono eseguire controlli presso gli studi amministrativi degli Associati o tramite l'interpellanza dei Clienti degli stessi, anche senza preavviso per verificare che i propri Associati rispettino i dettami sopra riportati e nel totale interesse e "garanzia" dei Clienti medesimi; l'Associato sottoscrittore accetta integralmente le regole fissate dall'intero Codice Deontologico e in particolare la clausola di "controllo e verifica" qui riportata e il precedente Art. 2 nella sua globalità.



Centro Studi  
OGGICONDOMINIO

Il presente Codice Deontologico e di Condotta entra in vigore dalla data di approvazione da parte del Consiglio Direttivo e diviene operante nei confronti dell'associato OggiCondominio già al momento della iscrizione all'associazione.