

CODICE ETICO  
PER AMMINISTRATORI DI  
CONDOMINIO

Proposto dall' U.Di.Con. Emilia Romagna

*Handwritten signatures and initials on the right margin:*  
Top: [Signature]  
Middle: NP  
Lower: [Signature]  
Bottom: NP  
Bottom: [Signature]  
Bottom: [Signature]

## PREMESSA

Considerato che:

- L'Art. 141 del Codice del Consumo promuove procedure di conciliazioni paritetiche delle controversie;
- Quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs 206/2005 concernente le pratiche commerciali scorrette;
- Quanto disposto dall'art. 21 del D.Lgs in materie di pratiche commerciali ingannevoli;
- La necessità di tutelare i consumatori secondo quanto disposto dal D.Lgs. 206/2005. Nella fattispecie, la necessità di garantire gli interessi individuali e collettivi attraverso una corretta informazione volta a promuovere un'adeguata correttezza nei rapporti contrattuali con il Professionista oltre ad una gestione veloce ed efficace delle controversie riguardante l'amministrazione di Stabili;
- La necessità di promuovere la buona gestione contabile amministrativa da parte degli amministratori di condominio;
- La giurisprudenza è unanime nel riconoscere al condominio l'applicabilità delle tutele rafforzate del Decreto 206/2005 dato che, secondo la Cassazione, "al contratto concluso con il professionista dall'amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469 bis ss. c.c., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" (Cass. Civ. Sez. III, n. 10086 del 24 giugno 2001);
- Il condominio si può giovare, per quanto sopra, della tutela del Codice del Consumo perché viene considerato non come entità a sé stante, ma piuttosto come l'insieme delle persone giuridiche che lo compongono;
- La necessità di diffondere l'etica nell'espletamento della gravosa e difficile funzione dell'amministratore di condominio;
- La condivisione di quanto contenuto all'interno del presente codice etico dalle seguenti associazioni dei consumatori. ASSOUTENTI E.R. CODICI, ACU CITTADINANZA ATTIVA E.R. MDC, CASA DEL CONSUMATORE, UDI CON. E.R.
- La condivisione di quanto contenuto all'interno del presente codice etico dalle seguenti associazioni rappresentative degli amministratori...COUFAI

**TITOLO I**  
**PRINCIPI GENERALI**

**Art. 1 Definizioni**

Ai fini del presente codice:

- Il **consumatore**: è un soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- Le **associazioni dei consumatori**: sono delle formazioni sociali che abbiano per scopo statutario esclusivo la tutela dei diritti e degli interessi dei consumatori e degli utenti rappresentative in Emilia Romagna;
- Le **associazioni degli amministratori**: sono le associazioni degli amministratori professionisti d'Immobili rappresentative in Emilia Romagna;
- Il **termine commissione** indica le adunanze dei membri delle associazioni dei consumatori e delle associazioni degli amministratori;
- Il codice indica il presente codice etico;
- Per **amministratore di Condominio**: si intende il professionista che ha l'incarico di gestire le parti comuni di uno Stabile o di un insieme di Stabili;
- **Conciliazione Paritetica**: E' la procedura prevista dall'art. 141 del D.Lgs 206/2005 che consente di poter esperire un tentativo di conciliazione al fine di risolvere le controversie in materia Condominiale.

**Art. 2 Le finalità del codice**

Lo scopo perseguito dal Codice Etico è quello di rispondere all'esigenza di adottare unitariamente un corpo di norme scritte, elaborate con riferimento specifico alla professione di Amministratore di Immobili e di condominio; alla sua base si pone l'impegno all'attenta considerazione dell'interesse dell'utente e di quello più generale della collettività, nella rigorosa osservanza delle regole tecniche e di buona amministrazione imposte dalla funzione economica e sociale svolta.

Con l'adozione del Codice Etico si intende in sostanza perseguire una duplice finalità: da una parte tutelare i consumatori quali destinatari dei servizi resi dagli amministratori e dall'altra valorizzare la professione dell'Amministratore. Nella fattispecie con l'adozione del codice si vuole:

- Superare alcune criticità della professione;
- Condividere i principi base della corretta gestione degli immobili;
- Garantire maggiore trasparenza nella gestione condominiale;
- Garantire una risoluzione rapida e gratuita della controversie mediante conciliazione Paritetica tra Amministratori di Condominio e cittadini-condomini.

**Art. 3 Adesione al Codice**

Il rispetto delle norme previste all'interno del presente Codice è obbligatorio per tutti gli amministratori che lo sottoscrivono.

**Art. 4 Ambito di Applicazione**

AS  
Rampolo  
AS  
AS

Il Presente Codice ha valenza per i professionisti operanti all'interno della Regione Emilia Romagna.

#### Art. 5 Requisiti formali per l'adesione al Codice

Gli amministratori per poter sottoscrivere il codice etico devono possedere i seguenti requisiti:

- Essere iscritti ad una associazione di Amministratori che ha sottoscritto il presente Codice;
- Essere in possesso del DURC;
- Produrre adeguata documentazione dalla quale si evinca la mancanza di condanne penali e di procedimenti penali in corso per reati gravi e per reati contro la pubblica amministrazione;
- Adesione alla procedura di conciliazione paritetica;
- Obbligo di esporre sulle targhe identificative del proprio studio, sulla carta intestata, nonché sulle targhe identificative del condominio il logo di adesione al codice.

#### Art. 6 Requisiti Etici

Gli amministratori, oltre a possedere i requisiti formali di cui al precedente art. 5, devono impegnarsi in modo tassativo a promuovere prassi di *buona gestio* nell'amministrazione degli Immobili.

Nella fattispecie si impegnano a:

- Promuovere massima trasparenza amministrativa e contabile nella gestione del condominio consegnando contestualmente all'invio della documentazione per la chiusura del bilancio l'estratto del conto corrente bancario condominiale integrale;
- Tracciabilità dei pagamenti, eliminando completamente l'uso del contante;
- L'amministratore si impegna, su richiesta del condomino, a far visualizzare ed eventualmente ad estrarre copia della documentazione condominiale, entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta.

#### Art. 7 Procedura di Adesione e di Revoca

Per aderire al Codice l'Amministratore dovrà inviare istanza per il tramite delle Associazioni di amministratori sottoscrittori del presente Codice secondo il fac-simile appositamente predisposto, corredato di tutta la documentazione richiesta indirizzandola alla Commissione di Garanzia. L'avvenuta adesione sarà comunicata all'interessato a seguito della deliberazione della Commissione.

Entro il 31 Marzo di ogni anno l'Amministratore dovrà inviare il modello di autocertificazione, confermando il possesso dei requisiti e allegando all'istanza: il DURC, il Certificato dei carichi Pendenti e dei Procedimenti Penali in Corso.

L'adesione al Codice non comporta nessun onere per l'Amministratore, tuttavia, qualora ce ne fosse la necessità, la Commissione potrà deliberare di stabilire un contributo annuo a carico dell'aderente per poter far fronte alle spese di funzionamento. La revoca dell'adesione da parte dell'Amministratore potrà avvenire per libera scelta, comunicandola alla Commissione almeno 60 giorni prima – o per espulsione nei casi previsti dal successivo art. 9. In qualsiasi caso l'amministratore dovrà rimuovere, contestualmente all'uscita, tutti i riferimenti da targhe, insegne e carte intestate di adesione al Codice.

Per i primi tre anni dall'adozione l'Associazione proponente si farà carico di tutti gli oneri relativi alle spese di funzionamento.

#### Art. 8 Commissione di Garanzia

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

La Commissione di Garanzia è composta da un componente per ciascun ente che sottoscrive il presente Codice. Essa adotta le proprie deliberazioni a maggioranza (criterio delle teste). Per la partecipazione alle adunanze sono previste deleghe: un componente può avere al massimo 2 deleghe. Per le deliberazioni di sfiducia al Presidente della Commissione non sono ammesse deleghe. Le commissioni si ritengono validamente costituite con la partecipazione di almeno la metà dei partecipanti in prima convocazione e con la partecipazione di almeno un terzo dei componenti in seconda convocazione. La Commissione si riunisce ordinariamente 4 volte l'anno (una sessione ogni trimestre).

La commissione di Garanzia:

- Vaglia, approva e respinge motivandone la scelta le richieste di adesione al Codice Etico;
- Elegge in seno ai propri componenti il Presidente – per il primo triennio assume la Presidenza della Commissione il Presidente Protempore dell'Udicon Emilia Romagna quale soggetto proponente;
- Dichiarata decaduti dagli elenchi di cui al presente Codice gli amministratori che non hanno provveduto ad inviare la documentazione comprovante il mantenimento dei requisiti nei tempi di cui all'art. 7;
- Dichiarata decaduti dagli elenchi di cui al presente Codice gli amministratori che perdono i requisiti previsti dagli art. 5,6 del presente Codice;
- Approva i provvedimenti d'urgenza adottati dal Presidente della Commissione;
- Approva l'eventuale rendiconto predisposto dal Presidente per le spese di funzionamento;
- Delibera eventuali spese per l'implementazione e il sostentamento del Codice approvandone i criteri di ripartizione;
- Delibera su eventuali modifiche da apportare al Codice. Il Codice può essere modificato solo con maggioranza dei 4/5 dei sottoscrittori;
- La commissione può, in qualsiasi momento, sfiduciare il Presidente della Commissione con il voto favorevole della metà più uno dei sottoscrittori del Codice.

#### Art. 9 Presidente della Commissione di Garanzia

Il Presidente della Commissione viene eletto a maggioranza, con i criteri disposti dall'art. 8. Per il primo triennio assume tale ruolo, in qualità di ente proponente, il Presidente Pro-tempore dell'Udicon Emilia Romagna.

Il Presidente:

- Provvede a predisporre e a ordinare gli atti da approvare in Commissione;
- Predisporre tutta la documentazione da porre al vaglio della Commissione relativa all'iscrizione degli Amministratori nell'Elenco;
- Per Motivi d'Urgenza può sospendere l'adesione al Codice di un Amministratore fino a giudizio definitivo della Commissione;
- Detiene il registro dei Verbali della Commissione e tutti gli atti del Codice.
- Predisporre e compie tutti gli atti necessari per il funzionamento del Codice.

Tutti gli atti compiuti dal Presidente devono essere ratificati dalla Commissione di Garanzia.

#### Art. 10 Pubblicizzazione

Tutte le associazioni che sottoscrivono il presente Codice si impegnano a dare massimo risalto all'iniziativa, pubblicando gli elenchi degli amministratori aderenti nelle proprie sedi e nei siti internet nonché attraverso

tutti i canali istituzionali. Gli elenchi aggiornati degli amministratori aderenti al Codice saranno inoltre pubblicati nelle maggiori testate giornalistiche a tiratura Regionale.

**Art. 11 Conciliazione Paritetica per la risoluzione delle controversie**

Per la risoluzione delle controversie insorte fra consumatori e Amministratori di Condominio aderenti al presente Codice si decide di instaurare apposita procedura di Conciliazione Paritetica, secondo quanto disposto dall'art. 141 ter del D.Lgs 206/2005. Il Protocollo d'Intesa ed il regolamento (allegato A e B) per la conciliazione Paritetica si allegano al presente Codice diventandone parte integrante. Gli amministratori con l'adesione al presente Codice si obbligano ad aderire al Protocollo di cui sotto, sottoscritto dalle associazioni degli amministratori e Associazioni dei consumatori, accettandone integralmente il contenuto e rispettandone e diffondendone il contenuto.

Le associazioni degli Amministratori di Condominio

CONFAL Il Resoluto  
S.p.A. C.U.

Le Associazioni dei Consumatori

Ugo Pella  
Giovanna Pella  
Anna Pella  
Rosanna Pella

Anna Pella

Anna Pella  
Giuseppe Pella