

Perché parlare di deontologia?

di Andrea Andrich

La risposta è semplice.

Se la figura dell'amministratore è stata completamente ridisegnata dalla L. 220/2023 (e – come vedremo- ulteriormente definita dalla L. 4/2013) in modo così radicale che anche la giurisprudenza non ha potuto che prenderne atto, la necessaria (ed ormai incontestabile) riconduzione della figura dell'amministratore nell'alveo delle professioni (e, nello specifico, delle professioni intellettuali) porta il professionista amministratore a confrontarsi necessariamente con quella specifica connotazione di tutte (e solo) delle professioni intellettuali che si concretizza nell' obbligatorio rispetto di preventivamente definiti canoni deontologici.

Questa caratterizzazione, dunque, è tipico, specifico ed esclusivo attribuito delle professioni intellettuali: attraverso i presidi deontologici si vuole garantire non tanto un principio (quasi corporativistico) di appartenenza, quanto l'interesse collettivo a che l'intervento in settori particolarmente delicati (nel nostro caso anche di immediato impatto costituzionale: c.d. diritto alla casa, direttamente collegato ai diritti inviolabili ed al pieno sviluppo della personalità; diritto di proprietà, nell'ottica della sua funzione sociale; diritto al risparmio; diritto ad un'esistenza libera e dignitosa, per non citare che quelli di maggiore impatto immediato) sia affidato alle cure di un soggetto particolarmente qualificato. Un professionista che è chiamato a svolgere l'incarico affidato secondo il metro dell'autonomia, della competenza e dell'indipendenza intellettuale e tecnica: in altri termini – indiscutibilmente – secondo il parametro dell'intellettualità. Il che – come espressamente rimarca la L. 4/2013 - importa il rispetto dei principi di buona fede, affidamento della clientela e del pubblico, correttezza, ampliamento e specializzazione dell'offerta dei servizi e della responsabilità del professionista. Principi tutti espressamente richiamati e disciplinati dal Codice deontologico ANACI.

Se quella esercitata dall'amministratore immobiliare è attività "abituale e prevalentemente svolta mediante lavoro intellettuale" (sic) e se il primario obiettivo della regolamentazione delle professioni non ordinistiche è proprio quello della tutela della concorrenza e del mercato, nonché dell'utente – consumatore (perché "parte economicamente più debole"), attraverso forme associative, nella sostanza assimilabili a quelle previste per le professioni intellettuali ordinistiche, è evidente che la

perimetrazione e l'evidenziazione (come vedremo, normativamente consacrata) del profilo deontologico va a direttamente caratterizzare l'attività professionale di un soggetto, l'amministratore di immobili, che ha il primario compito (anche considerando il richiamo alla sua riconduzione costituzionale nei termini più sopra evidenziati) non solo di "conservare", ma, primariamente, di "valorizzare" il patrimonio dei condomini (ed i loro primari interessi). E questa valorizzazione non può che avvenire, prima di tutto, attraverso il rispetto di quei principi deontologici, presupposti (e che – al tempo stesso – costituiscono imprescindibile caratterizzazione dell'attività) dalle disposizioni di ordine sostanziale che presidiano la costituzione e la effettivizzazione del vincolo negoziale concluso dal professionista secondo il disposto dell'art. 1129 c.c.

E non pensiamo solo al diretto impatto deontologico che presentano specifici aspetti contrattualistici, ma – prima di tutto - alla rilevanza che il profilo deontologico manifesta nel dispiegare il rapporto amministratore immobiliare professionale e utente consumatore (condominio o condomino).

La legge 4/2023, fa – infatti – uno specifico riferimento al dovere di vigilanza delle associazioni professionali, accompagnato all'adozione obbligatoria di un codice di condotta, richiamando il disposto dell'art. 27 bis del codice del consumo. Obbligo di "vigilanza" che fa il paio con la definizione di "sanzioni disciplinari da applicare agli associati per le violazioni del medesimo codice". Nella prospettiva delle "garanzie a tutela dell'utente", non può certo sfuggire l'immediato parallelismo con quanto previsto (in assimilabile situazione) per le professioni intellettuali ordinistiche.

Di "codici" parla anche il d.lvo 206/2005, meglio noto come codice del consumo, dove l'art. 27 bis prevede, appunto, la definizione di "codici di condotta" che definiscono il comportamento di professionisti che (proprio in forza della volontaria adesione) si impegnano (liberamente) a rispettare tali codici.

Va fin da ora evidenziato (ma ne faremo più diffusamente cenno nei prossimi interventi) che entrambe queste disposizioni sono richiamate nel Codice deontologico e di condotta professionale di Anaci, che, dunque, gli associati si impegnano volontariamente ad osservare. Talvolta (per tutte: definizione del compenso, obbligo di formazione) le prescrizioni deontologiche divengono componente essenziale (e, così, presupposto) del contrattato che si perfeziona tra amministratore immobiliare ed amministratore condomini), fin a determinarne la nullità, ove disattese.

Del resto (a definitiva riconduzione ad unità degli assiomi interpretativi qui opzionati) il disposto dell'art. 1374 c.c. (c.d. etero-integrazione contrattuale) stabilisce che il contratto vincola le parti a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge.

Tra queste conseguenze – dunque (e proprio in ragione delle disposizioni più sopra richiamate) – non può non esser ricompreso il richiamo (in vista della tutela primaria assicurata all’utente – consumatore) alla vincolatività (e rilevanza) contrattuale, delle “regole deontologiche” espresso dall’art. 2 co. 1 della L. 4/2013 ed ai “principi deontologici” (cfr. co. 2 ult. cit.) che vanno inserite nello statuto delle associazioni rappresentative e nelle clausole che disciplinano la vita dell’associazione.

Il codice deontologico (in modo ancor più incisivo, rispetto ai codici di condotta) diviene così (quantomeno implicito) presupposto contrattuale, che si traduce in una obbligatoria integrazione del contratto, non solo nella prospettiva della mera tutela consumeristica, ma in quella (ben più pregnante) riconducibile alla tutela di interessi generali (e di primario impatto nella vita dei cittadini).

Non si tratta, dunque, di un semplice atto interno (di rilevanza esclusivamente associativa), ma di una vera e propria norma di azione, che – attraverso l’individuazione di specifici obblighi di comportamento – caratterizza il concreto operare del professionista che aderisce all’associazione (e, per ciò solo, assume gli obblighi comportamentali previsti dal codice deontologico), assicurando (anche sotto il profilo dell’adempimento a tutti gli obblighi contrattualmente assunti) l’efficace perseguimento dei fini (di tutela) che l’ordinamento intende preservare, affidandoli alle cure di un “professionista” particolarmente qualificato e formato, che li realizza concretamente attraverso un lavoro “prevalentemente intellettuale”.

Dunque: l’appartenenza ad un’associazione professionale che parametra l’obbligatorietà del rispetto dei principi definiti da un (vincolante per tutti gli associati) codice deontologico, introduce un’ulteriore, rafforzata, tutela (di immediato impatto contrattuale) del cliente – consumatore, parte economicamente più debole.

Avv. Andrea ANDRICH