

# La norma deontologica (secondaria) e la sua natura di norma giuridica

di Andrea Andrich

Riprendiamo il discorso che avevamo iniziato a sviluppare nel precedente intervento.

Per dimostrare l'immediato impatto contrattualistico dei principi deontologici e, comunque, il loro immediato impatto con l'esterno, va ricordato come la giurisprudenza penale (Cass. Pen. Sec. II 20.09.2017 dep. 6.10.2017 n. 45980) ha ritenuto essere artificio e raggiro, integrante il reato di truffa finalizzata all'appropriazione indebita, l'aver attestato falsamente ai condomini di essere iscritto all'ANACI, per indurre costoro a nominarlo amministratore e, quindi, appropriarsi della cassa.

E' evidente come una decisione di tal fatta (che – quantomeno implicitamente - riconosce il ruolo pubblicistico dell'amministratore professionista e, parimenti, l'importanza di una connotazione associativa alla quale la legge attribuisce il controllo sull'osservanza delle norme definite nel codice deontologico liberamente adottato dall'associazione medesima) non avrebbe senso se – dall'appartenenza all'associazione – non derivasse necessariamente l'obbligo di rispettare proprio quei canoni deontologici (penso, per esempio, all'obbligatorietà della formazione) che sono inderogabilmente definiti dal codice assunto dall'associazione e che vanno a integrare - come già si è dimostrato - obbligatoriamente il contenuto degli impegni che il professionista assume con il contratto di amministrazione immobiliare ex art. 1129 c.c.

Prima di procedere oltre è bene definire con chiarezza il carattere della norma deontologica con riferimento alle professioni non ordinistiche.

Si diceva un tempo che le norme deontologiche sono norme di condotta emanate da un albo professionale (come quello forense o sanitario) per disciplinare i comportamenti etici e professionali dei propri iscritti. Si tratta di regole che derivano da un processo di autoregolamentazione della professione, sono recepite da una legge e hanno un'efficacia giuridica, sottoponendo l'iscritto a un dovere di osservanza e a possibili sanzioni disciplinari in caso di violazione.

La situazione è sicuramente mutata dopo la l. 4/2013 che ha istituito un parallelismo (logico, prima che giuridico) tra professioni ordinistiche (da non confonderle con le c.d. professioni protette) e non ordinistiche.

La definizione che del comparto deontologico (con specifico riferimento alle professioni non ordinistiche) è operato dalla l. 4/2013 (e, prima ancora, dal codice del consumo), così come veicolati nell'ordinamento dalla disposizione codicistica sull'etero-integrazione contrattuale) fa ritenere che le norme deontologiche trovino – oggi (almeno per quanto riguarda l'amministratore immobiliare) – un espresso ancoraggio normativo, sì da farle considerare anch'esse “norme giuridiche nell'ambito dell'ordinamento professionale non ordinistico”. Si consideri (come già ricordato) che (ex art. 2 l. 4/2013) le associazioni professionali rappresentative:

- garantiscono il rispetto – da parte degli associati -delle regole deontologiche (al fine, vien da chiosare, di agevolare la scelta e la tutela degli utenti, nel rispetto delle regole sulla concorrenza),
- garantiscono – altresì – l'osservanza dei principi deontologici.

Queste disposizioni presuppongono che – alla riscontrata violazione dei precetti deontologici codificati – l'associazione possa (e debba) reagire, approntando una specifica reazione sanzionatoria.

Sia l'obbligo di osservanza che la reazione alla violazione, dunque, trovano ancoraggio in una disposizione normativa (appunto, la l. 4/2013) per cui si può parlare di norma “secondaria”, che trova la sua legittimazione in una norma poizore (ma pur sempre di norma si tratta); per altro verso la sanzione che viene conseguentemente irrogata ha un immediato impatto anche esterno, se – come abbiamo dimostrato nel precedente intervento – le norme deontologiche hanno una diretta valenza contrattuale, potenzialmente invocabile (si pensi, per tacer d'altro, all'assolvimento dell'obbligo di formazione o di esatta e preventiva definizione del compenso) nel rapporto negoziale.

Quelle che l'organo chiamato a verificare il rispetto delle norme deontologiche dovesse concretamente irrogare all'associato che non le rispetta, dunque, ben possono esser definite come “norme, meglio sanzioni, giuridiche”, poiché il loro impatto non è limitato allo stretto ambito associativo, ma ha un diretto impatto esterno (e non solo – come abbiamo già visto – esclusivamente in ambito negoziale) posto che la giurisprudenza ha da tempo evidenziato che molte delle disposizioni che disciplinano il contratto di amministrazione hanno una portata di “ordine pubblico”: per tutte, la mente corre alla decisione resa da Cassazione civile sez. II, 29/05/2025, n.14428 (sulla scia di Cass. 22.04.2022 n. 12927) in punto nullità della nomina ad amministratore che non preveda l'indicazione del compenso, ma al tempo stesso la possibilità di determinare la prestazione secondo una definizione globale ed alle

notissime sentenze gemelle di Cassazione civile sez. II, 31/10/2024, n.28195 e Cassazione civile sez. II, 31/10/2024, n.28196, sulla nullità della nomina, ove non sia rispettato il requisito della formazione annuale. In altri (e conclusivi, sul punto) termini non è azzardato ipotizzare che il rispetto delle norme (o, quantomeno, di alcune fondamentali norme) deontologiche, quelle, per esempio, che hanno un immediato impatto su quel bene primario che è rappresentato dalla tutela del consumatore, possa essere ricondotto (attraverso un processo di assorbimento e di legittimazione da parte di una norma primaria) a quello specifico ambito di tutela rafforzata che è definito “fondante” e, dunque (anche sotto questo ulteriore profilo), di immediato impatto contrattuale.

Avv. Andrea ANDRICH