

La professionalità non è disgiunta dalla deontologia, anzi, presuppone l'osservanza del codice deontologico, quale garanzia di specifica professionalità.

Il vincolo di esclusività associativa

di Andrea Andrich

Dunque, il codice deontologico può essere qualificato come norma sostanziale di azione, che obbliga il professionista a tenere (per così dire “erga omnes” ed indipendentemente da ogni specifica interrelazione negoziale) una condotta data, proprio per la sua generalità ed astrattezza, per lui immediatamente cogente anche – ma non solo - nello sviluppo del rapporto contrattuale (a differenza di quanto avviene per i semplici codici di condotta che si caratterizzano per il loro operare esclusivamente nei rapporti tra le parti del contratto come semplice norma di relazione che disciplina il singolo rapporto).

Queste norme di azione perimetrano, per così dire, a monte gli elementi costitutivi dell'essere professionista e si caratterizzano sotto il profilo di una duplice efficacia:

- a) dal punto di vista associativo, si traducono in vincoli ed obblighi volontariamente assunti, per assicurare il perdurare del vincolo associativo;
- b) dal punto di vista del rapporto (non solo negoziale) che si sviluppa nelle dinamiche sociali, attualizzano la possibilità di efficacemente manifestarsi all'esterno come professionista qualificato, che può vantare (proprio perché ciò è garantito dall'appartenenza all'associazione) una specifica (e peculiare) professionalità.

Sotto questo secondo profilo le prescrizioni deontologiche - pur volontariamente assunte - vanno ad integrare ex lege l'oggetto dell'obbligazione assunta dall'amministratore professionista della gestione immobiliare, che (attraverso un percorso di formazione continua) vede così specificatamente caratterizzata la diligenza esattissima, che è – appunto – quella richiesta in ragione dalla natura dell'attività esercitata. La giurisprudenza (per parte sua) si è ormai orientata nel senso di affermare che la responsabilità da inadempimento contrattuale (nella quale può incorre il professionista) può ancorarsi

anche alla sola violazione di precetti deontologici: si pensi – per stare nel concreto – alle conseguenze che possono derivare dalla violazione del canone 11 del c.d., con riferimento all'obbligo di aggiornamento

professionale, ove riferito (tanto per fare un recente ed attuale esempio) alle “sfide” poste dall’efficientamento energetico (e, più in generale, ai gravosi compiti che le varie normative di settore impongono via via all’amministratore immobiliare).

Norme la cui violazione è potenzialmente foriera di danni che – in ultima istanza - ricadono direttamente sui condomini amministrati: alla fine è sempre il condomino che è “tirato per la giacca”. Per altro verso (pur se riferite alle professioni ordinistiche, ma è metro di valutazione facilmente estensibile) più di una decisione ha negato al professionista la copertura assicurativa, opponendo l’ inadempimento all’obbligo di formazione periodica.

Si può così agevolmente concludere nel senso di affermare che (anche attraverso il meccanismo dell’etero-integrazione contrattuale) la violazione delle disposizioni deontologiche è presidiata da una vera e propria sanzione giuridica, proprio perché la “professionalità” (presupposto ineliminabile dell’obbligazione assunta dall’amministratore) non solo non è disgiunta dalla deontologia, ma – anzi – la presuppone, sì da far qualificare la correlativa disposizione non come semplice principio di appartenenza associativa, ma come affermazione di un obbligo di comportamento, valorizzabile nella prospettiva del rapporto contrattuale tra amministratore immobiliare e utente-consumatore dal primo amministrato.

Di conseguenza la perdita o l’usurpazione (si veda l’ipotesi di truffa commessa attraverso il millantare falsamente l’ appartenenza ad ANACI) di quella specifica caratterizzazione di professionalità che, nella prospettiva del rispetto delle prescrizioni deontologiche, è assicurata – ed implicitamente certificata – dall’adesione all’ associazione, può incidere non solo sullo “status” di associato (si pensi alla sanzione dell’esclusione dall’associazione), ma - anche - sotto quello della conseguente invalidazione del rapporto contrattuale concluso con i terzi.

In questa prospettiva rileva (quale rafforzamento della garanzia assicurata all’esterno dall’iscrizione all’associazione) l’esclusività (statutariamente prevista) del vincolo di appartenenza ad A.N.A.C.I., che l’associato deve rispettare, sotto pena di esclusione.

L’essere associato, dunque, integra l’univoca manifestazione all’esterno del vincolo associativo, che va a marcare concretamente (quasi, appunto, a garantire) uno specifico (differenziato) profilo di specifica professionalità. Si realizza, così, un’ ulteriore forma di tutela (e sempre attraverso la valorizzazione contrattuale dei canoni deontologici) della collettività sociale: attraverso la garanzia negoziale sono preservati interessi di ordine generale ed, in particolare, di quelli riconducibili all’ utente-consumatore, che la legge presume “parte (non solo economicamente) più debole”, come tale bisognosa di particolare attenzione. Questa garanzia è sicuramente assicurata (e più intensamente

assicurata) quando la tutela di quegli interessi risulti, in concreto, affidata ad un soggetto che (proprio in quanto tenuto all'osservanza non solo degli obblighi contrattuali, ma anche di precise prescrizioni deontologiche, puntualmente codificate) risulta particolarmente qualificato sotto il profilo della professionalità.

Avv. Andrea ANDRICH