

La dimensione sociale dell'attività del professionista amministratore

Lo specifico del Codice Deontologico A.N.A.C.I. di Andrea Andrich

La deontologia (nella sua accezione letterale: discorso sul dovere e, dunque, definizione dei “doveri – anche contrattuali – del professionista”) si caratterizza per essere la perimetrazione normativizzata dell’insieme delle regole che disciplinano l’esercizio di una determinata attività professionale, essenzialmente e primariamente intellettuale (come insindacabilmente ed incontestabilmente da ultimo attestato dalla l. 4/2013).

E quando questa attività si caratterizza – appunto - di “intellettualità” e si pone nell’interazione con il mondo giuridico, il giudizio richiesto all’interprete non è più solo in termini di “valore o disvalore”, ma va direttamente ad incidere sul contenuto del rapporto contrattuale. Nel nostro caso delimita (ex art. 1176 c.c.) la diligenza richiesta al professionista nell’adempimento della prestazione: la specificità dell’attività esercitata va, dunque, ad implementare la diligenza “esattissima” (diversa, perciò, da quella richiesta all’uomo medio), che non può non tener conto dell’ “asimmetria” tra il bagaglio di conoscenze e di potenzialità operative del professionista amministratore immobiliare e quello che può valorizzare l’utente – consumatore. Il rispetto del codice deontologico ANACI serve anche a superare questa asimmetria: non siamo di fronte ad un’ auto-postulatoria affermazione di semplice appartenenza associativa, ma ad una prospettazione di qualità che presuppone l’affermazione di una specifica (e differenziata) professionalità.

Il Codice è volto (così si legge nelle premesse) a tutelare primariamente (come, del resto, parallelamente avviene nelle professioni ordinistiche) il bene comune: tale bene il singolo associato è chiamato ad attualizzare. Si mira, dunque, ad assicurare l’interesse (pubblico e generale) alla tutela del “cittadino”, che può essere realizzato - come abbiamo già visto - solo attraverso l’intervento di un soggetto dotato di specifica competenza e professionalità.

Tale connotazione contrattuale della diligenza (realizzata anche attraverso la mediazione deontologica), dunque, si collega ai canoni comportamentali che devono ispirarsi a principi di competenza

(piena capacità di orientarsi in un determinato campo) e di efficienza (legittimazione – anche normativa – a svolgere una determinata funzione).

Operatività che (secondo l'ambito definito dal codice deontologico) caratterizzano l'intero dispiegarsi del contratto di amministrazione condominiale e distintamente operano:

- nella fase di acquisizione della clientela (e, prima ancora, dell'offerta del servizio): si vedano gli artt. da 3 ad 11 del Codice;
- nel dipanarsi del rapporto in una dimensione di “concorrenzialità” (p.e. art. 12) con tutti gli altri professionisti dell'amministrazione (anche se non associati). E' proprio questo impatto generalizzato che evidenzia la potenziale diffusività delle disposizioni deontologiche. L'amministratore ANACI deve specificatamente come tale qualificarsi anche quando interagisce con professionisti non associati.

Presidi che sono “attestati” proprio dall'appartenenza all'associazione (e dalla conseguente “adesione” al codice deontologico): si assicura, così (e si vedano sul punto i “considerando”) un elevato livello di professionalità nel settore delle amministrazioni condominiali (ed immobiliari in genere) e – parallelamente – un'elevata qualità del servizio e la “trasparenza” del rapporto con gli utenti, nel rispetto delle dinamiche di mercato.

Sotto quest'ultimo aspetto le prescrizioni deontologiche, da un lato, censurano (quantomeno implicitamente) la mercificazione delle prestazioni e, peggio ancora, della professione (che è quanto di più lontano esista dall'intellettualità), dall'altro (con il richiamo al canone della concorrenza) non possono che ribadire il limite nelle modalità di acquisizione della clientela, negativo (incompatibilità, anche deontologica, di “cartelli”), e, positivo, del rispetto dell'equità del compenso che (secondo i parametri costituzionali) sia adeguato all'importanza dell'opera professionale prestata ed al decoro della professione, nella più generale prospettiva della tutela del lavoro in tutte le sue forme.

Come si vede, dunque, l'impatto delle norme deontologiche si manifesta anche nel momento della costituzione del vincolo contrattuale: si parla, sempre nelle premesse di responsabilizzazione degli associati nello sviluppo dell'attività concorrenziale.

Non solo: ulteriori profili di immediato impatto negoziale (e sempre in ragione della già evidenziata rilevanza etero-associativa del codice deontologico, nella prospettiva della valorizzazione dell'amministratore quale professionista intellettuale) si rinvencono:

- a) ancora una volta nelle premesse, che si concentrano sulla promozione della qualità e della figura professionale dell'amministratore e sulla scelta di Anaci (che si riverbera immediatamente sulla

condotta richiesta agli associati) di sviluppare la qualificazione professionale e la promozione della qualità dei servizi. Opzioni che si inseriscono nel più generale richiamo ai canoni dell'etica e della correttezza professionale;

- b) nelle perimetrazioni poste nei “visto”, che mirano al perseguimento della promozione di un alto livello di professionisti; nell'affermazione che i principi posti nel codice deontologico sono “norme vincolanti” per gli associati; ribadendo, infine, che le precise regole (deontologiche) di comportamento sono volte ad assicurare un alto livello di professionalità degli associati.

Principi tutti (ad ulteriore conferma della rilevanza esterna delle regole deontologiche) che vengono valorizzati nell'ottica della responsabilità sociale, con un richiamo obbligato al disposto dell'art. 2 della Carta costituzionale.

Avv. Andrea ANDRICH