

CODICE DI CONDOTTA
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO M.A.P.I.

PREMESSA

Gli amministratori di condominio iscritti al M.A.P.I. applicheranno i principi enunciati nel corrente Codice di condotta nell'esercizio della propria attività.

Il Codice di condotta degli iscritti al M.A.P.I. è redatto ai sensi dell'articolo 27 *-bis* del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206.

Possono iscriversi al M.A.P.I., al fine di frequentare un corso di formazione per amministratore di condominio i soggetti che: 1) hanno il godimento dei diritti civili; 2) non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; 3) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; 4) non sono interdetti o inabilitati; 5) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; 6) hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado

Nell'esercizio della sua attività l'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. applica le Leggi dello Stato Italiano, si attiene rigorosamente ai principi generali di cui all'Ordinamento giuridico della Repubblica Italiana e alle indicazioni del coorente Codice di condotta.

L'amministratore di condominio M.A.P.I., indirizza il suo operato a favorire tra i condomini comportamenti socio solidali, pertanto, ove possibile individua un progetto educativo teso al progresso dei rapporti di vicinato nel condominio, che, amministra, attraverso la negoziazione dei conflitti ed il conseguimento di un accordo, che, soddisfi il più possibile tutti i condomini.

L'amministratore di condominio M.A.P.I. tende a gestire il condominio amministrato con autorevolezza, tende ad osservare con attenzione le relazioni e le eventuali tensioni tra i condomini, evitando ove possibile coinvolgimenti emotivi personali ed

elaborando una strategia relazionale mirata alla risoluzione dei conflitti. Non asseconda atteggiamenti istigatori, manipolatori ed oppressori dei condomini, mirando esclusivamente all'interesse generale del condominio.

L'amministratore di condominio M.A.P.I., nell'ambito del mandato conferito esercita le seguenti condotte relazionali: riconoscimento; disponibilità; complementarità; incontro; dialogicità; integrazione; mediazione; autorevolezza, onestà materiale; onestà intellettuale; puntualità; alta preparazione professionale.

PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 – -Ambito di applicazione

Le correnti norme di condotta si applicano agli amministratori di condominio iscritti al M.A.P.I., nella loro attività, propriamente nei loro reciproci rapporti e nei rapporti con i terzi.

Articolo 2 – Potestà disciplinare

Spetta al Collegio dei probi viri il potere di infliggere le sanzioni disciplinari proporzionate alla violazione delle norme del Codice di condotta.

Le sanzioni devono considerare le circostanze, che, hanno determinato la violazione e devono vagliare la eventuale reiterazione dei comportamenti.

La responsabilità disciplinare discende dalla violazione volontaria dei principi indicati dal Codice, anche se omissiva.

In caso siano eccepite varie violazioni nell'ambito di uno medesimo procedimento la sanzione sarà unica.

Articolo 3 – Doveri dell'amministratore di condominio M.A.P.I.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve ispirare la propria attività all'osservanza dei doveri indicati nel corrente Codice di condotta.

Deve essere sottoposto a procedimento disciplinare l'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. cui sia imputabile una violazione non colposa della Legge Penale accertata con Sentenza passata in Giudicato.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., che, sia indagato o imputato in un procedimento penale per fatti riferiti alla gestione di un fabbricato non può mantenere l'amministrazione del fabbricato medesimo.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve praticare la propria attività con lealtà e correttezza e diligenza, sia nei confronti degli altri associati, sia nei confronti dei terzi in generale.

Viola il Codice di condotta M.A.P.I. l'amministratore di condominio iscritto all'associazione, che, compia consapevolmente iniziative contrarie all'interesse del condominio amministrato.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., nell'amministrazione di un fabbricato, non deve tener conto di interessi personali potenzialmente in conflitto con gli interessi del condominio gestito.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., non deve accettare incarichi per i quali non abbia adeguate competenze. L'accettazione dell'amministrazione di un fabbricato fa presumere alla collettività gestita competenza a svolgere l'incarico.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve aggiornare costantemente la propria formazione acquisendo e mantenendo specifiche conoscenze delle tematiche condominiali ed immobiliari.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. mantiene ed accresce la propria formazione partecipando a singole iniziative anche per via telematica. Pertanto l'amministratore accederà alla sezione riservata agli associati del sito internet www.mapi.it, dove reperirà il materiale didattico idoneo a formarsi, anche permanentemente.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. si atterrà in materia di formazione permanente alle deliberazioni del CE.S.I. Centro Studi Immobiliari organo didattico dell'associazione presieduto da Presidente del M.A.P.I..

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., al momento di acquisizione di potenziale clientela informa la medesima con la propria denominazione, l'indicazione del proprio titolo di studio, l'indicazione se l'attività viene svolta in forma individuale o societaria, ed in quel caso se si tratta di società di persone o di capitali, la sede principale di esercizio, le eventuali sedi secondarie ed i recapiti, con l'indicazione di indirizzo, numeri telefonici, fax, e-mail ed e-mail certificata,

l'indicazione di eventuale polizza di assicurazione per responsabilità civile con gli estremi della medesima, l'indicazione di essere iscritto al M.A.P.I. con numero di Iscrizione.

RAPPORTI CON GLI ASSOCIATI

Articolo 4 – Rapporti tra amministratori di condominio M.A.P.I.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. mantiene con gli altri associati un comportamento ispirato a correttezza e lealtà.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve astenersi dall'esprimere apprezzamenti denigratori sull'attività professionale di un consociato, deve altresì astenersi dall'avviare iniziative idonee a ledere la reputazione dei consociati.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. ove voglia presentare una offerta economica in un condominio amministrato da altro associato, ha il dovere di informarlo preventivamente, senza essere peraltro obbligato a comunicare l'entità dell'offerta medesima.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. al momento del passaggio delle consegne al nuovo amministratore del fabbricato gestito, deve ispirarsi a principi di accortezza e lealtà, deve accelerare in ogni modo la consegna della documentazione condominiale in suo possesso. Deve, altresì, fornire al subentrante un conto economico ed una situazione finanziaria in modo da evidenziare la situazione di cassa, le attività, le passività condominiali, nonché le medesime movimentazioni di cassa dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino al giorno del subentro.

Articolo 5 – Rapporto con gli organi associativi

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. ha il dovere di collaborare con tutti gli organi dell'associazione, ha l'obbligo di corrispondere a specifiche richieste pervenutagli dagli organi esecutivi dell'associazione.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. ha il dovere di corrispondere alle scadenze indicate la quota associativa ordinaria.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. ha il dovere di collaborare per l'attuazione dei fini associativi, per l'effetto ove assuma incarichi specifici all'interno

dell'associazione dovrà perseguirli con effettiva dedizione, informando in tempi indilazionati gli organi direttivi della sopravvenuta indisponibilità a definire la mansione affidata.

RAPPORTI CON I TERZI

Articolo 6 – Rapporto con i condomini

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I deve fondare i rapporti con i condomini amministrati sulla fiducia.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I ha l'obbligo di tutelare gli interessi della collettività condominiale, che, amministra, anche quando questi possano rivelarsi in contrasto con gli interessi dei singoli condomini.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I nell'eseguire il mandato conferito, non deve perseguire interessi personali in contrasto con gli interessi del condominio.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I, deve rinunciare al mandato conferito qualora intervengano evenienze o limiti atti a condizionare le sue mansioni. Particolarmente riferiti a richieste e condizionamenti dei condomini tesi a indirizzare la sua opera ad iniziative in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, giuridico, con le normative vigenti, con il codice di condotta M.A.P.I. e con l'interesse generale della collettività condominiale.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., che, non sia più in grado di assolvere al proprio mandato con attenta peculiarità, a causa di impossibilità sopravvenuta per motivazioni personali, o per incompatibilità con i condomini amministrati, deve informarne senza indugio l'assemblea chiedendo di essere sostituito.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve frazionare le consistenze economiche dei singoli fabbricati amministrati, gestirli con casse separate, non può far transitare somme dei condomini amministrati su propri conti personali, neanche temporaneamente.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve assicurare una concreta reperibilità, peraltro compatibile con le giuste esigenze di vita privata, quando è assente dal domicilio professionale, deve nominare un sostituto, preferibilmente tra

gli altri associati M.A.P.I., e notiziare del nominativo tutti i condomini amministrati. Se intende fornire al condominio amministrato la reperibilità per ventiquattro ore deve chiedere un adeguato compenso per l'opera effettuata.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., al momento del conferimento dell'incarico deve fornire in forma scritta un dettagliato preventivo al condominio, in cui si indicano specificatamente i costi del suo mandato. Ove l'amministratore intenda chiedere delle percentuali per la gestione di manutenzioni straordinarie all'interno del fabbricato, deve indicarne dettagliatamente in forma scritta l'ammontare prima dell'inizio dei lavori.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., può svolgere il proprio incarico a titolo gratuito, purchè la clausola di gratuità sia inserita a verbale nell'atto di nomina.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve orientare il suo mandato alle attribuzioni indicate dal Codice Civile e dalle Leggi speciali in materia, non deve cimentarsi in questioni, che, esulano dalle specifiche competenze indicate dalla normativa. Ove gli si proponessero tematiche, che, abbisognano dell'intervento di professionisti iscritti in Ordini o Collegi deve prontamente rivolgersi ai medesimi.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve attivarsi affinché tra i condomini amministrati si instauri un rapporto di pacifica convivenza e fattiva collaborazione, in caso dell'insorgenza di conflitti deve attivarsi prontamente affinché i medesimi si possano ricomporre in modo bonario, riservandosi in caso avverso le prerogative previste dalla normativa vigente. Deve mantenere il più assoluto riserbo su informazioni private relative ai condomini amministrati assunte in esecuzione del mandato conferito.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. deve accogliere i reclami dei singoli condomini, verificarne con diligenza la legittimità ed in quest'ultimo caso dare corso ad iniziative adeguate.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. al momento del conferimento dell'incarico di una gestione condominiale, informa i condomini, che, egli aderisce al Codice di condotta M.A.P.I. secondo quanto previsto dall'articolo 27 Bis del Decreto Legislativo 6 Settembre 2005 n° 162.

Articolo 7- Rapporto con i fornitori di prestazioni e servizi

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. impronta i rapporti con i fornitori di prestazioni e servizi del condominio amministrato alla massima correttezza. Provvede, in caso di consistenza di cassa, al regolare pagamento delle prestazioni di cui beneficia il condominio. Nel contempo interviene affinché i fornitori del fabbricato prestino la propria opera con assoluta diligenza e professionalità.

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I., non deve avviare alcun rapporto di natura economico professionale con i fornitori di prestazioni e servizi condominiali.

SANZIONI

Articolo 8- Rapporto con i fornitori di prestazioni e servizi

L'amministratore di condominio iscritto al M.A.P.I. di cui si presuma una condotta in violazione dei precetti contenuti nel corrente Codice, è convocato dal Consiglio Direttivo per fornire chiarimenti, anche in forma scritta, all'esito dell'audizione, ove il Consiglio direttivo, dopo l'istruttoria, assuma a maggioranza dei consiglieri, che, l'iscritto abbia violato il Codice di condotta M.A.P.I., deferisce a mezzo nota scritta del Presidente dell'associazione l'associato al Collegio dei probi viri, il quale, a maggioranza dei partecipanti delibera la sanzione da applicare all'associato. Prima della decisione, il Collegio dei Probiviri, previa richiesta dell'associato attenzionato, dovrà ascoltare le sue valutazioni in merito all'accaduto.

Articolo 9- Sanzioni

Sanzioni disciplinari applicabili agli associati Mapi.

1) Avvertimento

Indicazione scritta della violazione commessa ed esortazione a non ripetere la condotta.

2) Censura

Indicazione scritta della violazione commessa con esplicita disapprovazione della condotta.

3) Sospensione

Interruzione momentanea dell'iscrizione dell'associato all'associazione, per un periodo minimo di due mesi e massimo di otto mesi, con diffida scritta, nel periodo di inibitoria, a non qualificarsi quale associato M.A.P.I.

4) Cancellazione

Esclusioni definitiva ed inappellabile dell'associato dal M.A.P.I., con diffida a non qualificarsi per il futuro quale associato M.A.P.I.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 9- Entrata in vigore

Il presente codice di Condotta entra in vigore dalla data di approvazione da parte del Consiglio direttivo. Diviene operante nei confronti dell'associato M.A.P.I. già al momento della iscrizione all'associazione e prima di aver conseguito la qualifica di Amministratori di condominio M.A.P.I. .