



## CODICE DEONTOLOGICO AZIENDALE, "CDA"

### PREMESSA

Le seguenti norme deontologiche costituiscono il "Codice Deontologico Aziendale", di seguito anche CDA, che regola i rapporti tra l'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, di seguito anche **franchisee** e la casa madre LM Property Management franchising, di seguito anche **franchisor**, al fine di operare in seno al network e con il marchio del franchisor. L'adesione a questo CDA è obbligatoria.

### TITOLO I PRINCIPI GENERALI

#### Art. 1

La professione di Amministratore Condominiale ed Immobiliare dell'affiliato è attività intellettuale, di studio e di consulenza, improntata ad un ampio interesse sociale, individuato nella funzione sociale generale del bene "casa" e, in particolare, alla salvaguardia del patrimonio immobiliare e degli interessi della proprietà amministrata.

#### Art. 2

L'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato affida la sua reputazione professionale alla propria coscienza ed etica, oltre che alla propria onestà intellettuale.

#### Art. 3

L'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato esercita la Sua professione sulla base di un mandato che si fonda sul "sacro istituto della fiducia". Per questo, la Sua attività deve essere sempre informata ai principi della dignità, della coscienziosità professionale, integrità, lealtà, competenza, discrezione e rispetto del cliente, dei condòmini dei mandanti e dei colleghi.

#### Art. 4

L'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, nella trattazione degli incarichi ad egli affidati, dà sempre prova di moderazione e prudenza, assicurando sempre la salvaguardia della posizione propria e di quella dei clienti, trattando comunque il tutto con equità, imparzialità ed informando il proprio operato sempre all'inviolabile e superiore principio della legalità.

#### Art. 5

L'aggiornamento della formazione professionale dell'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato è condizione necessarie ed imprescindibile per operare all'insegna del marchio LM franchising. Per questo, l'affiliato ha l'obbligo di partecipare sempre ad ogni corso di aggiornamento professionale e giornate di studio tenute dalla casa madre (franchisor). In caso di inderogabili impedimenti, da valutarsi comunque a cura del Dipartimento Franchising dell'Azienda, il franchisee segue l'aggiornamento professionale anche in modalità on line.

### TITOLO II RAPPORTI CON I CLIENTI

#### Art. 6

L'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, per quanto è possibile, nell'esercizio della professione deve sempre favorire la conciliazione e le transazioni amichevoli, al fine di evitare litigiosità tra i propri clienti e tra gli amministrati. Il franchisee contrae polizza di R.C. professionale in favore dei terzi.

#### Art. 7

L'Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, tratta le questioni professionali ad egli affidate con la massima perizia ed evita l'erogazione di prestazioni professionali eseguite nel dubbio o nell'incertezza della conoscenza della materia di cui trattasi, evitando di proseguire nell'incarico e ricorrendo obbligatoriamente al servizio di consulenza ed assistenza tecnica offerto dal franchisor. Il franchisee non accetta incarichi professionali che esulano dalle sue competenze e attribuzioni.

#### Art. 8

La prestazione professionale del franchisee deve essere adeguatamente remunerata, all'insegna del decoro della professione ed a garanzia della qualità del servizio offerto. In tal senso, il franchisee, nella determinazione del suo compenso, valuta il tariffario professionale consigliato dal franchisor senza, tuttavia, avervi l'obbligo di adeguarsi.

#### Art. 9

Il franchisee opera professionalmente con il massimo rispetto per la riservatezza propria, del personale del proprio studio e, soprattutto, dei propri clienti e condomini amministrati, ricorrendo, ove occorra, anche all'invocazione del segreto professionale.

**Art. 10**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato riceve i propri incarichi professionali esclusivamente in forma scritta, onde precisarne i limiti ed i contenuti allo scopo di circoscrivere l'ambito delle proprie responsabilità ed al fine di evitare contenziosi che potrebbero danneggiare l'intera immagine professionale, personale e del franchisor. Nello stesso senso, per quanto possibile, l'affiliato eroga le proprie prestazioni professionali con riscontro scritto, in forma cartacea o elettronica.

**TITOLO III****RAPPORTI CON I COLLEGHI****Art. 11**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato deve rapportarsi ai colleghi Amministratori, con un comportamento incensurabile e sempre informato alla considerazione ed al rispetto.

**Art. 12**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato evita, in ogni caso, di esprimere considerazioni pregiudizievoli per l'onore ed il decoro professionale dei colleghi.

**Art. 13**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, nell'espletamento dell'attività finalizzata all'acquisizione di clienti, siano persone fisiche che condomini, deve obbligatoriamente astenersi dall'operare nell'ambito della territorialità concessa in esclusiva dal franchisor ad altri franchisee, limitandosi ad operare nell'ambito territoriale e di bacino d'utenza ad egli assegnato dalla casa madre.

**TITOLO IV****RAPPORTI CON I TERZI****Art. 14**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato deve rispettare il decoro ed il prestigio dei propri collaboratori dipendenti dello studio, remunerando il loro operato in conformità alla normativa vigente. Deve conferire ai propri collaboratori l'insegnamento necessario affinché svolgano i compiti ad essi affidati in modo adeguato ed in linea con i principi generali cui è improntata l'attività stessa del franchisor, senza omettere, tuttavia, di provvedere, anche severamente, ove questi dovessero mancare a riguardo.

**Art. 15**

L' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato, nell'esercizio della professione, entra in contatto con altre figure professionali, a loro rapportandosi con il massimo rispetto e salvaguardando le specifiche competenze.

**NORME FINALI****Art. 16**

L'osservanza delle norme del presente CDA costituisce condizione necessaria ed indispensabile per il prosieguo del rapporto di affiliazione commerciale. All'uopo, la casa madre, interviene con azioni di controllo ed ispettive, verificando periodicamente lo svolgimento dell'attività posta in essere dal franchisee, l'andamento e la conduzione dello studio, eseguendo verifiche e controlli tecnici a mezzo di Ispettori del Dipartimento Franchising aziendale. E' fatto obbligo al franchisee di consentire i controlli e le ispezioni di cui sopra.

**Art. 17**

La mancata osservanza da parte del franchisee delle norme e principi sanciti in questo codice, costituisce causa di "Procedura di valutazione deontologica", di seguito anche PVD, da parte del franchisor verso l' Amministratore Condominiale ed Immobiliare affiliato. La PVD dura 30 giorni a partire dalla relazione dell'Ispettore e si conclude a cura del Dipartimento Franchising Aziendale con un provvedimento disciplinare.

**Art. 18**

I provvedimenti disciplinari sono l'ammonimento, il richiamo scritto e l'espulsione dal network. Quest'ultima implica la risoluzione anticipata del contratto di affiliazione commerciale.

**Art. 19**

Il franchisor procede all'ammonimento, al richiamo o all'espulsione secondo la gravità della violazione posta in essere dal franchisee, ad insindacabile giudizio del Direttore del Dipartimento Franchising Aziendale.

**Art. 20**

Contro i provvedimenti disciplinari il franchisee può proporre ricorso, manifestando le proprie ragioni, entro 7 giorni dalla notifica del provvedimento, pena l'irrevocabilità del provvedimento stesso. Trascorsi ulteriori 30 giorni il Direttore del Dipartimento Franchising Aziendale decide in maniera definitiva.