**Regolamento**

# Codice di condotta

# amministratori di condominio

**Rev. 02 del 30.10.2026**

**Protos Check Srl**
Società a socio unico, soggetta alla direzione e coordinamento di Protos SpA

**Sede legale e operativa**
Roma – Via Livenza 3, 00198
Tel. +39 06 8440891
C.F./P.IVA 03465090961

**Contatti**
E-mail: info@protos-spa.it
PEC: protoscheck@legalmail.it

**Altre sedi operative**
Milano – Via Mauro Macchi 27, 20124
Genova – Via Ilva 2, 16126

# Identificazione e stato di controllo del documento

| | | |
|---|---|---|
| **Proprietario** | Protos Check Srl | |
| **Tipo documento** | Regolamento | |
| **Titolo documento** | Codice di Condotta per amministratori di condominio | |
| **Numero di revisione** | Rev. 02 | |
| **Data di emissione** | 30.10.2026 | |
| **Numero totale di fogli che compongono il documento** | 8 fogli | |
| **Redazione ed emissione** | RSQ | |
| **Check & Backcheck** | RSQ | |
| **Approvazione** | AD | |

# INDICE

**1 SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE ..... 4**

**2 CODICE DI CONDOTTA PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ..... 4**

**CLAUSOLA DI ACCETTAZIONE ..... 8**

# STORIA DELLE REVISIONI DEL DOCUMENTO

| Rev. | Oggetto/Sintesi delle modifiche | Data | Redatto | Verificato | Approvato |
|---|---|---|---|---|---|
| 02 | Revisione e adeguamento a seguito del cambio di denominazione sociale. | 30.10.2026 | RSQ | RSQ | AD |
| 01 | Revisione finalizzata a recepire gli aggiornamenti indicati dalla norma UNI 10801:2024, che sostituisce la UNI 10801:2024 | 27.09.2024 | RSQ | RSQ | AD |
| 00 | Prima emissione | 10.05.2017 | RSQ | Comitato scientifico | AD |

## SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Codice è valido ed applicabile per gli amministratori di condominio certificati o in fase di certificazione ai sensi della norma UNI 10801:2024, presso Protos Check Srl. L'accettazione ed il rispetto di tale codice è ritenuta condizione necessaria per la certificazione ed il mantenimento e il rinnovo della stessa. La mancata osservanza di tutti i punti del Codice o di parte di essi si configura come comportamento in contrasto con la certificazione rilasciata, che può dare origine a provvedimenti disciplinari, così come descritti nello schema di certificazione, al capitolo 9.

Il presente Codice di condotta non ha alcuna autorità legale formale, né è inteso essere altro che complementare al processo di certificazione.

Il Codice contiene indicazioni sull'etica, sulla deontologia e sui modelli comportamentali per svolgere la professione di amministratore di condominio.

Il Codice di condotta integra i codici e i precetti deontologici delle differenti categorie professionali di appartenenza degli esperti, ai quali questi ultimi si devono conformare innanzitutto.

## CODICE DI CONDOTTA PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO CERTIFICATI O IN FASE DI CERTIFICAZIONE AI SENSI DELLA NORMA UNI 10801:2024, PRESSO PROTOS CHECK

### GENERALITÀ

La presente appendice fornisce un inquadramento generale per la realizzazione di una infrastruttura della cultura dell'integrità professionale, finalizzata alla definizione e gestione dell'integrità professionale del(i) professionista(i) oggetto del presente documento (vedere punto B.2 e [6]).

In coerenza con tale infrastruttura sono forniti:

- la Carta di Integrità professionale (vedere punto B.3);
- la Carta Etica professionale (vedere punto B.4);
- la Carta Deontologica professionale (vedere punto B.5).

### L'INFRASTRUTTURA DELLA CULTURA DELL'INTEGRITÀ

L'infrastruttura della cultura dell'integrità professionale integra un sistema "basato sulle regole" (aspetti deontologici) e un sistema "basato sui principi e valori" (aspetti etici) [7] relativamente alla professione, ai rapporti interni tra professionisti e alle relazioni con le parti interessate (stakeholder) pertinenti.

In particolare, l'infrastruttura comprende la definizione dei seguenti elementi:

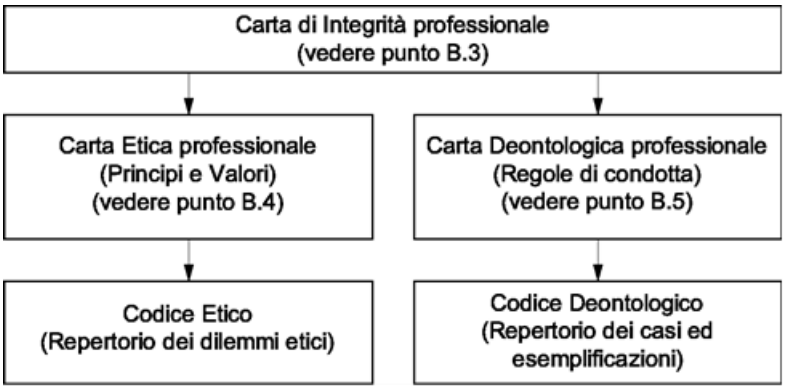
a) La Carta di Integrità professionale: esplicita il fondamento logico dell'infrastruttura della cultura dell'integrità e indica i riferimenti culturali, teorici e normativi nonché le parti interessate (stakeholder) pertinenti ascrivibili al professionista.

b) La Carta Etica professionale: indica i Principi ed i Valori identificati quale riferimento (benchmark) etico dell'attività professionale e fornisce una chiara linea guida per una gestione realistica ed efficace dei "dilemmi etici" professionali. I Principi indicano il fine ultimo dell'attività professionale e rappresentano la fondazione e il criterio per il pensiero, le decisioni ed i comportamenti e, in quanto tali, sono inviolabili e non negoziabili. I Valori indicano ciò che è encomiabile e significativo per la professione e per questo sono degni di riconoscimento e promozione. I Valori sono organizzati in una gerarchia ordinata secondo criteri di rilevanza e, in quanto tali, possono essere "negoziati", ossia essere oggetto di compromesso e bilanciamento, al fine di far prevalere il valore gerarchicamente più importante, che comunque soccombe a fronte di un Principio.

c) Il Codice Etico: è uno strumento articolato contenente un insieme di dilemmi etici collegati ai Principi e ai Valori. Tali dilemmi possono insorgere in situazioni professionali di incertezza, nelle quali occorre operare delle scelte, e laddove è importante individuare le motivazioni alla base della decisione. La realizzazione del Codice Etico è affidata alla associazione od organizzazione che rappresenta i professionisti coinvolgendoli nella loro realizzazione.

d) La Carta Deontologica professionale: è uno strumento finalizzato a prevenire comportamenti professionali inappropriati, che riporta l'insieme delle regole e dei comportamenti da attuare in situazioni definite. Essa stabilisce il livello minimo di condotta professionale accettabile, evidenziando gli obblighi e le responsabilità specifiche che possono essere espressi sia in termini negativi (ciò che non si deve fare) sia in termini affermativi (ciò che è necessario fare), nonché classificati per tipologie di violazioni relativamente a ciascuna parte interessata (stakeholder) pertinente.

e) Il Codice Deontologico: dettaglia le regole di condotta indicando situazioni e comportamenti, mediante casi ed esemplificazioni, al fine di sviluppare la capacità di comprensione e interpretazione di situazioni professionali specifiche alle quali dare una risposta inequivoca circa la condotta da tenere. La realizzazione del Codice Deontologico è affidata alla associazione od organizzazione che rappresenta i professionisti, coinvolgendoli nella loro realizzazione.




*Schema generale dell'infrastruttura della cultura dell'integrità professionale*

### B.3 La Carta di Integrità professionale

Il quadro di riferimento etico-valoriale entro il quale delineare gli elementi dell'infrastruttura della cultura dell'integrità professionale è rappresentato dalle indicazioni pertinenti della Legge 04/2013 (articolo 1, comma 3) e dagli articoli 2 comma 2, e 27- bis del Codice del consumo [8].

Le indicazioni evidenziano la "salvaguardia della dignità umana" quale principio fondante della attività del professionista e, di conseguenza, dei "diritti umani" in quanto originati dalla stessa dignità umana.

Per tali motivi il professionista è tenuto a trarre ispirazione e far sì che l'attività sia conforme ai Principi della Costituzione Italiana [9], della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo [10] e della Dichiarazione Universale dei Diritti Umani [11], esprimendo il posizionamento etico universalista basato sul rispetto e tutela della Dignità umana e dei Diritti Fondamentali dell'Uomo.

### B.4 La Carta Etica professionale

I Principi etici professionali definiscono il posizionamento etico universalista, specificato al punto B.3, che si basa sul rispetto e tutela della Dignità umana e dei Diritti Fondamentali dell'Uomo:

1) Principio del rispetto della dignità umana: in ogni azione e per ogni intenzione, per ogni obiettivo e in ogni mezzo, ciascun essere umano sia trattato come fine e mai come mezzo.

2) Principio di non malevolenza: in tutte le attività professionali si eviti di danneggiare in alcun modo le persone.

3) Principio di benevolenza: le attività professionali siano finalizzate a promuovere il benessere delle persone.

4) Principio di integrità: si mantengano standard di condotta personali adatti a un professionista in tutte le circostanze, le decisioni e i comportamenti.

5) Principio di giustizia: si tratti gli altri, quali esseri umani, in modo appropriato con equità ed eguaglianza.

6) Principio di utilità: le decisioni e le attività professionali siano finalizzate al raggiungimento del massimo beneficio per il maggior numero di persone, ma senza violare i diritti e la dignità di ogni persona.

7) Principio del duplice effetto: nelle decisioni e nello svolgimento dell'attività professionale, siano evitati effetti collaterali negativi prevedibili, che siano comunque sproporzionati rispetto al potenziale beneficio derivante dell'effetto principale.

I Valori professionali rappresentano la modalità valide e funzionali all'espressione corretta dell'attività professionale con la quale vengono perseguiti i Principi e sono definiti ed ordinati secondo una gerarchia di rilevanza:

a) Legalità: agire in conformità con le leggi e le regole esistenti.

b) Sostenibilità: perseguire uno sviluppo in grado di assicurare il soddisfacimento dei bisogni della generazione presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di realizzare i propri.

c) Giustizia sociale: agire ed impegnarsi per la realizzazione di una società giusta ed equa.

d) Onestà: agire con sincerità e rispettare le promesse.

e) Incorruttibilità: agire mantenendo l'indipendenza da interessi privati.

f) Imparzialità: agire senza pregiudizi e con indipendenza da specifici interessi di gruppi, evitando qualsiasi forma di discriminazione ed identificando e gestendo eventuali conflitti d'interesse, reali o potenziali.

g) Responsabilità e trasparenza: agire in maniera da poter essere sottoposti a controlli per giustificare e spiegare le azioni alle parti interessate.

h) Competenza: agire con le conoscenze e le abilità necessarie, curando costantemente la propria formazione e il proprio aggiornamento professionale, per garantire prestazioni di alto livello qualitativo ed in linea con i più recenti stadi raggiunti dalla pratica professionale e delle tecniche e delle metodologie di analisi.

i) Servizio: agire utilmente ed in maniera affidabile, in conformità con le preferenze del cliente con prestazioni di qualità, raggiungendo gli obiettivi desiderati con il minimo delle risorse necessarie.

j) Dedizione: agire con diligenza, entusiasmo e perseveranza.

k) Innovazione: agire con immaginazione e creatività, inventare o introdurre nuovi prodotti, servizi o processi, in grado di generare valore per le parti interessate (stakeholder) pertinenti.

l) Rapporto di colleganza: mantenere nei confronti dei colleghi un comportamento ispirato a principi di rispetto reciproco, correttezza e lealtà, anche qualora dovesse esaminare, per qualsiasi motivo e nel dovuto modo, l'operato di un collega.

### B.5 La Carta Deontologica professionale

La Carta Deontologica professionale riporta l'insieme delle regole e dei comportamenti che rappresentano obblighi e responsabilità specifici relative al livello minimo di condotta accettabile del professionista.

In termini generali, gli ambiti delle regole possono essere individuati incrociando due dimensioni:

1. tipo di relazione (Professionista-Cliente, Professionista-Professionista, Professionista-Pubblico);

2. caratteristiche del servizio professionale (lealtà, servizio, responsabilità, indipendenza, remunerazione, pubblicità).

Il seguente prospetto B.1 fornisce un quadro generale di riferimento all'interno del quale possono essere sviluppate ulteriori regole specifiche della professione alla quale la Carta Deontologica professionale si riferisce.

## CLAUSOLA DI ACCETTAZIONE

Con la sottoscrizione in calce del presente regolamento, l'amministratore di condominio dichiara di accettare tutte le clausole stabilite nel presente Codice, nonché nelle norme, guide e documenti di riferimento esplicitamente citati nello stesso.

Milano, lì _____ Firma