

REGOLAMENTO GENERALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA

approvato dal Consiglio Camerale con deliberazione n. 5 del 30 aprile 2014

TITOLO I “ISTITUZIONE DELLA BORSA IMMOBILIARE E SUA ATTIVITÀ”

Articolo 1 – Istituzione

La Camera di Commercio di Vicenza ha istituito la Borsa Immobiliare al fine di facilitare e rendere più garantito l'incontro tra domanda e offerta di beni immobili, sia nella compravendita sia nella locazione, compresi la cessione e l'affitto di aziende.

La Borsa Immobiliare ha inoltre la finalità di promuovere i principi di correttezza e trasparenza del mercato immobiliare nei confronti dei propri accreditati e di tutti gli operatori del settore.

Articolo 2 – Attività della Borsa Immobiliare

Le attività della Borsa Immobiliare sono le seguenti: a) consulenza gratuita in materia immobiliare; b) formazione e aggiornamento agli accreditati e agli estimatori di valori commerciali degli immobili; c) gestione della banca dati delle offerte di vendita o di locazione di beni immobiliari e di aziende; d) informazioni al pubblico riguardanti l'attività immobiliare nella provincia di Vicenza; e) perizie di stima del valore di beni immobili ubicati in provincia di Vicenza a tariffe predefinite; f) rilevazione periodica dei prezzi dei beni immobili ubicati in provincia di Vicenza; g) realizzazione di altre iniziative di interesse del settore immobiliare finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 1.

TITOLO II “ORGANI DELLA BORSA IMMOBILIARE”

Articolo 3 – Organi della Borsa Immobiliare

Sono organi della Borsa Immobiliare: a) il Comitato di Vigilanza; b) il Comitato Esecutivo.

I componenti degli organi della Borsa Immobiliare sono nominati dalla Giunta camerale ogni quattro anni e possono essere riconfermati.

Articolo 4 – Composizione del Comitato di Vigilanza

Il Comitato di Vigilanza è composto da: a) Il Presidente della Camera di Commercio o un Componente di Giunta che è Presidente del Comitato; b) 2 (due) componenti accreditati alla Borsa Immobiliare e designati dalle Associazioni di categoria degli Agenti d'Affari in Mediazione più rappresentative a livello nazionale con sede operativa nella provincia di Vicenza; c) 1 (un) componente accreditato alla Borsa Immobiliare e designato d'intesa dalle Associazioni di categoria dei costruttori edili operanti nella provincia; d) 1 (un)

componente designato dalle tre Associazioni di tutela dei Consumatori più rappresentative a livello nazionale con sede operativa nella provincia di Vicenza.

Se i soggetti a cui spetta la designazione di cui alle lettere c) e d) non vi provvedono d'intesa entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la Giunta camerale nomina autonomamente i componenti mancanti.

Il Presidente convoca le riunioni e decide l'ordine del giorno.

Articolo 5 – Compiti del Comitato di Vigilanza

Il Comitato di Vigilanza: a) approva il programma annuale di attività redatto dal Comitato Esecutivo, eventualmente modificandolo o integrandolo; b) formula pareri e proposte alla Giunta camerale sui provvedimenti che la stessa adotta in merito al funzionamento della Borsa Immobiliare; c) redige e aggiorna il codice deontologico della Borsa Immobiliare da sottoporre all'approvazione della Giunta camerale; d) svolge funzioni di conciliazione delle controversie tra operatori della Borsa Immobiliare; e) vigila sul rispetto delle norme della Borsa Immobiliare e del codice deontologico degli operatori accreditati e in caso di violazione adotta i relativi provvedimenti.

Articolo 6 – Modalità e termini di svolgimento delle riunioni

Il Presidente convoca il Comitato di Vigilanza almeno una volta all'anno. Inoltre il Presidente è tenuto alla convocazione nel caso di domanda motivata di almeno due dei suoi componenti.

La convocazione avviene con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni anche a mezzo PEC (posta elettronica certificata).

Per la validità delle deliberazioni è necessario il voto favorevole della maggioranza dei componenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Se un componente del Comitato di Vigilanza ha un interesse diretto o indiretto su un argomento all'ordine del giorno (anche per conto di propri clienti e/o parenti e/o affini) ha l'obbligo di astenersi dalla relativa decisione.

Articolo 7 – Composizione del Comitato Esecutivo

Il Comitato Esecutivo è composto da: a) 4 (quattro) componenti accreditati alla Borsa Immobiliare e designati dalle Associazioni di categoria degli Agenti d'Affari in Mediazione più rappresentative a livello nazionale con sede operativa nella provincia di Vicenza; b) 2 (due) componenti accreditati alla Borsa Immobiliare e designati d'intesa dalle Associazioni di categoria dei costruttori edili operanti nella provincia (uno del settore artigiano e uno del settore industriale); c) 1 (un) componente designato dalle tre Associazioni di tutela dei Consumatori più rappresentative a livello nazionale con sede operativa nella provincia di Vicenza; d) il Dirigente della Camera di Commercio dell'area di competenza.

Se i soggetti a cui spetta la designazione di cui alle lettere b) e c) non vi provvedono d'intesa entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la Giunta camerale nomina autonomamente i componenti mancanti.

Il Comitato nomina fra i suoi componenti il Presidente. Il Presidente convoca le riunioni e decide l'ordine del giorno.

Articolo 8 – Compiti del Comitato Esecutivo

Il Comitato Esecutivo: a) delibera sulle domande di accreditamento; b) determina i criteri di calcolo della superficie commerciale degli immobili e approva gli indici di vetustà; c) determina le modalità di inserimento delle offerte nella Banca dati di cui all'articolo 2 lettera c); d) propone al Comitato di Vigilanza le tariffe da applicare alle perizie di stima al fine della proposta alla Giunta camerale di cui all'articolo 5 lettera b); e) redige l'Elenco dei Consulenti per i servizi di cui all'articolo 2 lettere a) ed e), determinando i criteri di assegnazione delle stime e delle consulenze; f) redige il programma annuale di attività da sottoporre all'approvazione del Comitato di Vigilanza; g) redige la relazione delle attività svolte dai soggetti accreditati all'interno della Borsa Immobiliare da presentare al Comitato di Vigilanza con cadenza annuale; h) redige periodicamente il listino dei prezzi degli immobili con variazioni tra minimi e massimi di mercato di cui all'articolo 2 lettera f); i) tratta tutte le attività finalizzate al miglioramento dei servizi offerti dalla Borsa Immobiliare quali ad esempio l'aggiornamento del formulario di vendita, l'implementazione del sito della Borsa Immobiliare e la promozione degli accreditamenti.

Per disciplinare le attività di cui al comma precedente il Comitato Esecutivo adotta uno specifico regolamento.

Il Comitato Esecutivo ha facoltà di conferire specifiche deleghe operative ai singoli componenti.

Articolo 9 – Modalità e termini di svolgimento delle riunioni

Il Presidente convoca il Comitato Esecutivo almeno una volta al quadrimestre. Inoltre il Presidente è tenuto alla convocazione nel caso di domanda motivata di almeno due dei suoi componenti.

La convocazione avviene con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni anche a mezzo PEC. In caso di urgenza il Presidente convoca il Comitato Esecutivo almeno 48 ore prima della riunione.

Per la validità delle deliberazioni è necessario il voto favorevole della maggioranza dei componenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Se un componente del Comitato ha un interesse diretto o indiretto su un argomento all'ordine del giorno (anche per conto di propri clienti e/o parenti e/o affini) ha l'obbligo di astenersi dalla relativa decisione.

TITOLO III “ACCREDITAMENTO ALLA BORSA IMMOBILIARE”

Articolo 10 – Modalità di accreditamento

Possono presentare domanda di accreditamento alla Borsa Immobiliare le imprese che svolgono attività di intermediazione immobiliare oppure le imprese edili o immobiliari che costruiscono o vendono immobili.

Il Comitato Esecutivo esamina la richiesta di accreditamento e può rifiutarlo con provvedimento motivato.

L'impresa versa la quota di iscrizione dopo la comunicazione dell'avvenuta accettazione della domanda di accreditamento da parte del Comitato Esecutivo.

La Giunta camerale delibera l'ammontare della quota di iscrizione e della quota annuale che le imprese accreditate versano alla Camera di Commercio rispettivamente dopo l'accREDITAMENTO e per mantenere l'iscrizione negli anni successivi.

Articolo 11 – Requisiti minimi di accREDITAMENTO

Al fine dell'accREDITAMENTO il Comitato Esecutivo verifica la sussistenza dei seguenti requisiti minimi: a) iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di Vicenza; b) regolare versamento del diritto annuo; c) regolare versamento dei contributi previdenziali e assistenziali; d) sede idonea allo svolgimento dell'attività aziendale e attrezzature telematiche atte al collegamento in rete con il server della banca dati della Borsa Immobiliare; e) per gli agenti d'affari in mediazione, regolare annotazione nella specifica sezione «Mediatori» del REA del titolare o dei soci e di tutti i collaboratori che trattano acquisizioni e/o vendite e/o locazioni.

Articolo 12 – Domanda di accREDITAMENTO

Contestualmente al modulo di domanda, l'impresa che richiede l'accREDITAMENTO presenta la seguente documentazione:

- il codice deontologico sottoscritto per accettazione;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale si impegna a cooperare con gli altri operatori accreditati e a inserire nella banca dati offerte immobiliari o aziendali aggiornate, conferite con incarico in esclusiva o con lettera di autorizzazione alla pubblicazione dell'annuncio nella banca dati di cui all'articolo 2 lettera c);
- la dichiarazione di disponibilità a fornire la documentazione integrativa eventualmente richiesta in fase di istruttoria e a consentire l'eventuale sopralluogo disposto dal Comitato Esecutivo;
- per le sole agenzie immobiliari, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale attesta che tutti i collaboratori che trattano acquisizioni e/o vendite e/o locazioni sono annotati nella specifica sezione «Mediatori» del REA, la comunicazione dei nominativi dei periti ed esperti disponibili a effettuare consulenze gratuite e perizie di stima di cui all'articolo 2 lettere a) ed e), copia della polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale ai sensi della Legge 39/1989 e successive modificazioni;
- per le sole imprese edili o immobiliari, dichiarazione con la quale l'impresa si impegna a stipulare nei casi previsti dalla legge fidejussione a garanzia di caparre e acconti ricevuti e la polizza postuma decennale a favore dell'acquirente (D.Lgs. 122/2005 e successive modificazioni).

Articolo 13 – Verifica dell'attività dei soggetti accreditati

Al fine di mantenere l'accREDITAMENTO alla Borsa Immobiliare, il soggetto accreditato è tenuto a versare la quota annuale e a comunicare eventuali variazioni riferite all'impresa. Annualmente il Comitato Esecutivo verifica l'attività svolta dai soggetti accreditati all'interno della Borsa Immobiliare. In particolare verifica: il regolare versamento della quota annuale, la partecipazione all'attività di rilevazione dei prezzi relativi ai beni immo-

bili di cui all'articolo 2 lettera a), il numero di inserzioni inserite nella Banca dati di cui all'articolo 2 lettera c), la partecipazione all'attività di stima e di consulenza di cui all'articolo 2 lettere a) ed e) nonché alle altre iniziative programmate. Se si tratta di impresa di mediazione immobiliare il Comitato Esecutivo verifica che tutti i collaboratori che trattano acquisizioni e/o vendite e/o locazioni siano annotati nella specifica sezione «Mediatori» del REA.

Al riguardo, il Comitato Esecutivo relaziona al Comitato di Vigilanza sull'attività svolta dai soggetti accreditati, anche ai fini dell'adozione di eventuali provvedimenti disciplinari.

Articolo 14 – Provvedimenti disciplinari

In caso di violazioni degli impegni di cui all'articolo 12 da parte dei soggetti accreditati, il Comitato di Vigilanza commina le seguenti sanzioni: a) richiamo scritto per le mancanze di minor gravità; b) sospensione dell'accesso alla Borsa e ai suoi servizi per mancanze più gravi; c) esclusione dalla Borsa e dai suoi servizi per mancanze di particolare gravità, con pubblicazione all'Albo camerale o attraverso altro mezzo idoneo.

I provvedimenti sono adottati previa audizione degli interessati.

In caso vengano accertati atti di concorrenza sleale che pregiudichino gli interessi generali della categoria professionale, il Comitato di Vigilanza potrà proporre alla Giunta della Camera di Commercio l'attivazione dell'azione inibitoria ex art. 2601 c.c.

Articolo 15 – Vantaggi riconosciuti ai soggetti accreditati

I soggetti accreditati: a) utilizzano il logo della Borsa Immobiliare nel proprio sito e nel materiale promozionale dell'impresa; b) possono inserire nel sito della Borsa Immobiliare il link al loro sito aziendale; c) inseriscono proposte di acquisto, di vendita e di locazione nella Banca dati on-line della Borsa Immobiliare; d) partecipano gratuitamente, o con tariffe agevolate, alle iniziative della Borsa Immobiliare (corsi, seminari, ...); e) possono chiedere un congruo numero di copie cartacee del Listino prezzi.

I nominativi degli accreditati saranno comunicati dalla Borsa Immobiliare alle Associazioni dei consumatori operanti in provincia per la loro diffusione presso i loro associati.