

REGOLAMENTO GENERALE

ART. 1 – Costituzione

La Borsa Immobiliare dell'Umbria, istituita con deliberazione della Giunta Camerale n. 719 del 25/11/1991 e successivi provvedimenti di variazione ed integrazione, approvata dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, è amministrata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia che provvede a fornire i locali, il personale ed i servizi necessari al suo funzionamento.

ART. 2 – Finalità della Borsa

La Borsa Immobiliare dell'Umbria ha le seguenti finalità:

- agevolare l'incontro della domanda e dell'offerta di beni immobili in condizioni di trasparenza e di certezza;
- migliorare la diffusione di informazioni in grado di agevolare ai cittadini ed all'impresе la fruizione di servizi e l'esercizio di diritti;
- valorizzare il mercato immobiliare attraverso l'emanazione ed il rispetto di regole chiare di funzionamento.

ART. 3 – Oggetto della contrattazione

E' oggetto di contrattazione presso la Borsa Immobiliare la compravendita e la locazione relativa ad ogni tipo di bene immobile, inclusa la negoziazione di diritti reali e/o attività commerciali, industriali, artigianali ad esso connesse.

ART. 4 – Organi

Gli organi della Borsa sono:

- il Comitato di Vigilanza;
- il Comitato per il listino.

ART. 5 – Comitato di Vigilanza

Il Comitato di Vigilanza è nominato dalla Camera di Commercio di Perugia ed è composto da otto membri oltre al Presidente, scelti fra gli operatori ammessi al mercato dei quali almeno 1 designato dalla Camera di Commercio di Terni.

Il Presidente e il Vice-Presidente vengono nominati dalla Giunta Camerale la quale provvede anche a nominare tra i componenti il Comitato almeno un rappresentante per ciascuna Associazione di Categoria.

I componenti del Comitato di Vigilanza restano in carica per tre anni solari e possono essere rinominati.

I componenti decadono dall'incarico se risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione.

ART. 6 – Compiti del Comitato di Vigilanza

Il Comitato di Vigilanza vigila sul regolare andamento del mercato e sul rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle disposizioni della Camera di Commercio da parte degli agenti accreditati di cui al successivo articolo.

Gli agenti accreditati sono tenuti a fornire, se richiesti, gli elementi di valutazione o documentazione che il Comitato ritenesse necessari ai fini dell'assolvimento dei compiti di cui sopra. Inoltre, il Comitato:

- a) fornisce parere a richiesta della Giunta della Camera di Commercio su tutti i provvedimenti che questa intende adottare per il funzionamento del mercato;
- b) formula proposte per la migliore organizzazione dei servizi di Borsa e lo sviluppo degli stessi;
- c) adotta i provvedimenti disciplinari, di cui al successivo art. 7, nei confronti degli agenti accreditati che abbiano violato i regolamenti, le disposizioni che regolano le negoziazioni e/o la deontologia professionale;
- d) svolge funzioni di amichevole composizione nelle controversie che dovessero insorgere tra gli agenti accreditati;
- e) formula pareri in merito ad eventuali modifiche del presente Regolamento.

ART. 7 – Provvedimenti disciplinari

Il Comitato di Vigilanza può comminare le seguenti sanzioni:

- a) richiamo scritto per le infrazioni più lievi;
- b) sospensione dell'accesso alla Borsa e ai suoi servizi per un periodo superiore a due mesi per le infrazioni più gravi;
- c) sospensione sino a tre anni o esclusione dalla Borsa per le infrazioni di particolare gravità.

I provvedimenti sono adottati previa audizione degli interessati.

Il giudizio sulla gravità dell'infrazione, compete al Comitato di Vigilanza.

Contro i provvedimenti disciplinari adottati, è ammesso ricorso alla Giunta della Camera di Commercio, da depositare entro 20 giorni dalla notifica dei medesimi.

ART. 8 – Riunioni del Comitato di Vigilanza

Il Comitato di vigilanza si riunisce validamente con la maggioranza dei componenti e delibera a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale il voto del Presidente o, in caso di assenza o impedimento, del Vice-Presidente.

Esso è convocato dal Presidente tutte le volte che lo giudichi necessario e quando ne sia fatta richiesta scritta da almeno un terzo dei suoi componenti con fax o telegramma inviato almeno 6 giorni prima di quello della riunione. In caso di urgenza può essere convocato, con gli stessi mezzi, almeno 48 ore prima della riunione.

ART. 9 – Comitato per il Listino

Il Comitato per il Listino viene nominato dalla Camera di Commercio di Perugia ed è composto da sette membri, scelti tra operatori di Borsa, tra i quali almeno un rappresentante per ciascuna Associazione di categoria.

Il Presidente viene designato dalla Giunta Camerale.

I componenti il Comitato per il Listino durano in carica un anno e possono essere riconfermati. Nel caso risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, decadono dall'incarico.

Il giudizio sulla giustificazione dell'assenza spetta al Comitato di Vigilanza.

La decadenza dall'incarico consegue anche nell'ipotesi in cui il Componente risulti assente per oltre la metà delle riunioni tenute nel corso dell'anno, a partire dalla data di nomina.

Il Comitato si riunisce validamente con la maggioranza dei componenti: esso delibera a maggioranza dei presenti purchè la stessa rappresenti almeno un terzo dei componenti.

La segreteria del Comitato è affidata a funzionari della Camera di Commercio.

ART. 10 – Direttore

Il Direttore di Borsa è un funzionario della Camera di Commercio.

Il Direttore di Borsa, in particolare:

- è responsabile per l'organizzazione e il funzionamento dei servizi di Borsa;
- dirige e coordina l'attività del personale a tal fine assegnatogli;
- promuove e adotta, nell'ambito del Regolamento, ogni provvedimento operativo idoneo a garantire il buon funzionamento della Borsa;
- è segretario del Comitato di Vigilanza di cui esegue le disposizioni ed a cui sottopone proposte per il miglioramento della funzionalità dei servizi di Borsa;
- può intervenire alle riunioni del Comitato per il Listino.

ART.11 – Accesso in Borsa

L'accesso nei locali della Sala di contrattazione è disciplinato, nell'ambito delle disposizioni di legge vigenti, dall'art. 12 del Regolamento sui servizi di mercato.

Possono accedere alla sala gli Operatori accreditati preventivamente autorizzati, nonché il pubblico nelle ore stabilite.

Possono essere Operatori accreditati: gli Agenti immobiliari titolari di Agenzie immobiliari o legali rappresentanti di Società di mediazione immobiliare ovvero le società medesime, in quanto risultanti dalla denuncia di attività prodotta al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, inserite nel Ruolo di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39 (sezione immobiliare e/o sezione mandataria a titolo oneroso). Gli operatori devono possedere i requisiti per la permanenza nel ruolo di cui sopra nonché risultare iscritti nello stesso da almeno due anni.

Gli Operatori che desiderano essere accreditati devono fornire all'atto della richiesta di ammissione:

- idonea attestazione bancaria concernente la correttezza commerciale e la capacità finanziaria;

- prova documentale di congrua polizza assicurativa prevista per legge a copertura dei rischi derivanti da attività professionale.

Il venir meno dei requisiti comporta la revoca dell'accreditamento.

Le società d'intermediazione immobiliare in possesso dei requisiti sopra indicati possono operare solo attraverso agenti anch'essi in possesso dei requisiti di cui alla legge 3 febbraio 1989 n° 39.

Ciascun operatore può essere accreditato contemporaneamente in più Borse, sempre che sia già accreditato presso la Borsa della città ove ha la sede legale ove questo esista, ovvero alla Borsa Immobiliare Italiana.

Possono accedere come pubblico tutti coloro che abbiano capacità ad assumere obbligazioni.

ART.12 – Diritti e doveri degli Operatori accreditati

Gli Operatori accreditati, oltre al rispetto delle norme della legge n° 39/89 devono:

- operare con correttezza e diligenza;
- salvo diverso libero accordo tra le parti, in caso di contenzioso, attenersi alle tariffe indicate dalla Giunta Camerale ai sensi dell'articolo 6 della Legge 3 febbraio 1989 n. 39;
- accettare la collaborazione degli altri Operatori accreditati alle condizioni previste dal presente Regolamento;
- fornire al Comitato per il listino le informazioni da questo richieste;
- in caso di controversie insorte con altro agente o cliente ricorrere alla preliminare amichevole composizione del Comitato di Vigilanza ed in mancanza di accordo alla Camera Arbitrale dell'Umbria.

Gli Operatori accreditati hanno diritto ad usare nella propria pubblicità, a margine dell'insegna dell'azienda e nella carta intestata il previsto logo e la dizione "Agenzia accreditata alla Borsa Immobiliare".

L'accreditato non deve provocare turbativa di mercato con il proprio comportamento e deve agire nel rispetto dei principi etico-deontologici che attengono la professione.

ART. 13 – Obbligo di collaborazione

I rapporti di collaborazione tra gli Operatori accreditati in Borsa sono obbligatori per le compravendite.

In particolare l'agente accreditato titolare di un incarico non può rifiutare la proposta di un altro agente accreditato se sussistono le seguenti condizioni:

- il prezzo sia quello richiesto per entità, modalità e termini di pagamento;
- la proposta, trasmessa per iscritto, sia immediatamente esecutiva nel senso che il soggetto proponente sia pronto a firmare il preliminare od il contratto definitivo entro cinque giorni versando quanto dovuto a titolo di caparra o di corrispettivo.

In tal caso il proponente ha diritto alla provvigione dovuta dalle parti da lui presentate.

La proposta può essere rifiutata se il titolare dell'incarico comunica entro tre giorni dalla proposta il nome di un soggetto con il quale ha già concluso la trattativa.

Sono fatti salvi gli accordi diretti tra Operatori, stipulati per iscritto e comunicati al Comitato di Vigilanza.

ART.14 – Diritti di Borsa

La Camera di Commercio, sentito il Comitato di Vigilanza, fissa le tariffe di Borsa per:

- a) uso dei servizi di informatica, telefonici, delle strutture e degli altri servizi di mercato;
- b) ingresso annuale;
- c) ingresso giornaliero.

I diritti sono differenziati a seconda che riguardino il pubblico o gli Operatori professionali.

ART. 15 – Limitazione all'accesso alla Borsa e ai suoi servizi.

L'accesso alla Borsa e ai suoi servizi non è consentito agli Operatori che non sono in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 3 della legge 3 febbraio 1989 n. 39.

Ove alcuno degli operatori accreditati, pur in mancanza dei requisiti di cui al comma precedente, abbia preso parte alle attività della Borsa, lo stesso decadrà da tutti i diritti di intermediazione previsti, salvo il potere sanzionatorio e civilistico da parte del Comitato di Vigilanza.

ART.16 – Calendario

La Camera di Commercio, sentito il Comitato di Vigilanza, approva il calendario di mercato che contiene l'indicazione:

- a) dei giorni di borsa;
- b) dell'orario delle negoziazioni;
- c) dell'orario di ammissione del pubblico.

ART. 17 – Negoziazioni.

L'autorizzazione ad operare in Borsa viene rilasciata dal Comitato di Vigilanza su proposta della Commissione di Ammissione sulla base dell'esperienza professionale, della solvibilità e della correttezza professionale; tali presupposti vengono accertati dalla Commissione d'Ammissione, nominata dalla Camera di Commercio e composta da 5 membri scelti da quest'ultima tra gli operatori di Borsa di cui almeno un agente immobiliare per ciascuna delle rispettive Associazioni di categoria.

Le negoziazioni si svolgono per trattativa privata o per asta pubblica.

L'asta si svolge sulla base di un regolamento speciale predisposto dalla Camera di Commercio.

Le negoziazioni per trattativa privata possono avvenire:

- fra gli operatori accreditati di cui all'articolo 11 comma terzo del presente regolamento;
- fra un operatore accreditato ed il pubblico.

Per la negoziazione è consentito l'utilizzo di sistemi e strumenti informatici il cui uso verrà regolamentato dal Comitato di Vigilanza che stabilirà anche le modalità di utilizzazione delle reti da parte degli operatori.

ART. 18 – Contratti-tipo

IL Comitato di Vigilanza, approva i contratti tipo e la modulistica che gli agenti accreditati devono utilizzare nelle negoziazioni.

La Camera di Commercio sentito il Comitato di Vigilanza stabilisce, altresì, i diritti d'asta nonché le tariffe di mediazione – tenendo conto degli usi – da applicare per le negoziazioni delle unità immobiliari che intervengono tra operatore accreditato ed il pubblico e le negoziazioni che avvengono fra gli operatori accreditati.

ART.19 – Listino

La Borsa Immobiliare dell'Umbria pubblica periodicamente il "Listino dei prezzi degli immobili", ovvero una rilevazione sistematica dei prezzi di mercato degli immobili riscontrati sulla base delle negoziazioni esperite dagli agenti accreditati.

Il Listino è redatto secondo le modalità stabilite da uno specifico regolamento, predisposto dalla Camera di Commercio, sentito il Comitato di Vigilanza.

Esso è pubblicato al termine di ogni riunione del Comitato per il Listino di cui all'articolo 9.

Il Listino può essere anche in un listino unico nazionale delle Borse Immobiliari.

Art. 20 – Arbitrato

Ogni controversia che dovesse insorgere da accordi derivanti da contrattazioni svolte nell'ambito della Sala di contrattazione ovvero tra Operatori accreditati e non conciliata dal Comitato di Vigilanza verrà risolta da un arbitrato della Camera Arbitrale dell'Umbria. Le parti inseriranno nei documenti contrattuali che potranno in essere a seguito delle negoziazioni svolte nell'ambito della Sala di contrattazione, la clausola arbitrale della Camera arbitrale dell'Umbria.

Art. 21 – Regolamenti speciali

La Borsa è disciplinata, oltre che dalle norme di legge e regolamentari, dal presente regolamento generale e dai seguenti regolamenti speciali:

- regolamento sui servizi di mercato;
- regolamento per la formazione del listino;
- regolamento d'asta;
- regolamento arbitrale (il regolamento arbitrale adottato è quello della Camera Arbitrale dell'Umbria).

O M I S S I S

La seduta ha inizio alle ore 9.45.

Alle ore 10.05, dopo la discussione della delibera n. 280, entrano il consigliere Palini e i revisori dei conti Perrota, Secci e Mirabasso.

La riunione ha termine alle ore 10.55.

Di quanto sopra è stato redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

F.to E. Neri

F.to A. Moretti

La presente deliberazione, assunta il 13/12/2005 sotto il n. 294 è stata tenuta affissa in estratto all'Albo della Camera per sette giorni consecutivi dal 19/12/2005 al 26/12/2005.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to E. Neri

Perugia, li 27/12/2005

Per copia conforme all'originale:

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to E. Neri