



## **REGOLAMENTO GENERALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DELL'UMBRIA**

### **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 dell'Umbria 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'impresie la fruizione di servizi e l'esercizio di diritti;
- valorizzare il mercato immobiliare attraverso l'emanazione ed il rispetto di regole chiare di funzionamento;
- rilevare periodicamente i valori immobiliari delle compravendite sul mercato immobiliare della Regione Umbria.

### **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 ovvero qualsiasi servizio accessorio, valutazione e stima dei beni immobiliari aventi qualsiasi destinazione d'uso.

### **ART. 4 – Organi**

Gli organi della Borsa sono:

- il Comitato di Vigilanza;
- il Comitato per il listino;
- la Commissione di Ammissione.

### **ART. 5 – Comitato di Vigilanza**

Il Comitato di Vigilanza è nominato dalla Camera di Commercio dell'Umbria ed è composto di 8 membri oltre al Presidente, scelti fra gli operatori ammessi al mercato espressione dell'intero territorio della Regione umbra dei quali almeno due svolgenti la propria attività nella Provincia 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.

Al fine di assicurare la continuità dei servizi, il Comitato di Vigilanza rimane comunque operativa per le attività ordinarie sino alla data di nomina della nuova commissione da parte della Giunta della Camera di Commercio dell'Umbria.



#### 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) verifica annualmente il mantenimento dei requisiti degli iscritti alla Borsa Immobiliare dell'Umbria ai sensi della legge n. 39 del 3 febbraio 1989 e successive modificazioni;
- d) 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;
- e) svolge funzioni di amichevole composizione nelle controversie che dovessero insorgere tra gli agenti accreditati;
- f) formula pareri in merito ad eventuali modifiche del presente Regolamento;
- g) rilascia autorizzazione ad operare in Borsa ai sensi dell'articolo 15.

#### Art. 7 – Provvedimenti disciplinari

Il Comitato di Vigilanza può comminare le seguenti sanzioni:

- a) richiamo scritto per le infrazioni più lievi;
- b) sospensione della partecipazione 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 nonché agire nel rispetto di quanto previsto dalla legge n.39 del 3 febbraio 1989 e successive modificazioni per le infrazioni di particolare gravità riscontrate. 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 sua assenza o impedimento, del Vice-Presidente.

Esso è convocato dal Presidente e/o dal Vice-Presidente in caso di suo impedimento tutte le volte che lo giudichi necessario e quando ne sia fatta richiesta scritta da almeno un terzo dei suoi componenti con raccomandata a.r., fax, e-mail o pec inviata 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 dell'Umbria ed è composto da un numero massimo di nove membri di cui uno con funzioni di Presidente, scelti tra operatori della Borsa Immobiliare dell'Umbria tra i quali almeno due attivi nella Provincia di Terni .

La Giunta Camerale provvede anche a nominare tra i componenti il Comitato di listino almeno un rappresentante per ciascuna Associazione di categoria professionale degli agenti immobiliari nonché il suo Presidente.

I componenti il Comitato per il Listino durano in carica tre anni 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 del Comitato per il Listino risulti assente per oltre la metà delle riunioni tenute nel corso dell'anno, a partire dalla data di nomina e non adempia o rispetti quanto sopra previsto al superior art.6.

Al fine di assicurare la continuità dei servizi, il Comitato per il Listino rimane comunque operativo per le attività ordinarie sino alla data di nomina della nuova commissione da parte della Giunta della Camera di Commercio dell'Umbria.

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; a parità di voti prevale il voto del Presidente o, in caso di assenza o impedimento, del Vice-Presidente.

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

#### ART. 10 - Direttore

Il Direttore della Borsa Immobiliare è un funzionario della Camera di Commercio dell'Umbria.

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;
- interviene e coordina le riunioni del Comitato per il Listino.

#### ART. 11 - Accreditamento

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 e munite di regolare annotazione nella specifica sezione "Mediatori" del R.E.A.. Gli operatori devono possedere i requisiti per la permanenza nella sezione di cui sopra nonché risultare iscritti nella stessa 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.



---

#### ART. 12 – Diritti e doveri degli Operatori accreditati

Gli Operatori accreditati, oltre al rispetto delle norme della legge n° 39/89 e del presente Regolamento 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 al Collegio arbitrale della Camera di Commercio 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 – Limitazione alla partecipazione alla Borsa e ai suoi servizi.

La partecipazione 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. 15 – 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 ed almeno un rappresentante della Provincia di Terni.

Le negoziazioni si svolgono per trattativa privata e possono avvenire:

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



Il servizio di informazione al pubblico viene garantito attraverso una banca dati informatica gestita dalla Borsa immobiliare Italiana e di proprietà di Tecnoborsa S.C.p.a. ed alla cui implementazione concorrono le borse Immobiliari locali tra cui quella dell'Umbria nonché tutti gli operatori accreditati presso le stesse. Il suo utilizzo è riservato esclusivamente ai soggetti autorizzati formalmente nonché, limitatamente alla parte riservata al pubblico, ai potenziali utenti dei servizi. Il servizio è fruibile attraverso le modalità e le condizioni stabilite dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria secondo le varie tipologie di utenti sulla base delle indicazioni fornite dalla Borsa immobiliare Italiana.

#### ART. 16 – 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, 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. 17 – 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.

#### Art. 18 – Arbitrato

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

#### Art. 18 – Regolamenti speciali

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

- regolamento per la formazione del listino;
- regolamento arbitrale (il regolamento arbitrale adottato è quello del Collegio Arbitrale dell'Umbria).