



Regolamento Generale della Borsa Immobiliare Italiana

- Articolo 1. Borsa Immobiliare Italiana***
- Articolo 2. Definizioni***
- Articolo 3. Finalità***
- Articolo 4. Accreditamento***
- Articolo 5. Doveri e prerogative degli operatori accreditati***
- Articolo 6. Regole di condotta***
- Articolo 7. Durata e quota dell'accREDITamento***
- Articolo 8. Banca dati***
- Articolo 9. Revoca dell'assegnazione***
- Articolo 10. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori***
- Articolo 11. Disciplina***
- Articolo 12. Comitato di Direzione***
- Articolo 13. Competenze del C.d.A. di Tecnoborsa***

Articolo 1. Borsa Immobiliare Italiana.

La Borsa Immobiliare Italiana è una Organizzazione di servizi basata su una piattaforma informatica strutturata in modo da fornire al Mercato Immobiliare il luogo ideale per l'incontro tra domanda e offerta, in garanzia e trasparenza delle contrattazioni.

La Borsa Immobiliare Italiana è gestita da Tecnoborsa S.C.p.A., Società Consortile di emanazione camerale nata nel 1997.

Articolo 2. Definizioni.

- per "Società" si intende Tecnoborsa S.C.p.A. ;
- per "BII" si intende la Borsa Immobiliare Italiana;
- per "R.G." si intende il presente Regolamento Generale;
- per "Operatore" si intende il Mediatore Immobiliare, che esercita sia in forma individuale che societaria l'attività di cui alla legge n. 39 del 3 febbraio 1989 e successive integrazioni e modificazioni.

Articolo 3. Finalità.

La BII ha le seguenti finalità:

- valorizzare il Mercato Immobiliare attraverso l'emanazione ed il rispetto di regole e procedure univoche per rendere tale comparto maggiormente trasparente e regolato, nonché la creazione di servizi a supporto degli Operatori e della Clientela;
- migliorare la diffusione di informazioni utili alla fruizione di servizi e all'esercizio di diritti da parte di cittadini ed imprese;
- favorire l'incontro tra domanda ed offerta ottimizzando lo scambio di informazioni tra differenti soggetti e amministrazioni;
- promuovere la crescita e la convergenza del sistema delle Borse Immobiliari locali verso un sistema condiviso di attività e regole, con immagine coordinata;
- garantire la qualificazione degli Operatori al fine di rendere un servizio professionale all'utenza, promuovendo corsi di formazione e aggiornamento, strumenti informativi, quali indagini, studi, rassegna stampa.

Articolo 4. Accreditamento.

L'Operatore che intende accreditarsi presso la BII deve farne richiesta utilizzando la modulistica reperibile sul portale www.bii.it. Possono accreditarsi tutti gli Operatori che esercitino, sia in forma individuale che societaria, l'attività di cui alla legge n. 39 del 3 febbraio 1989 e successive modificazioni, iscritti al relativo elenco (REA – sezione Agenti in Mediazione d'Affari e sezione Agenti con Mandato a titolo oneroso) in possesso dei requisiti

stabiliti dalla normativa vigente, compresa una polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali.

L'accREDITamento alla BII viene deliberato dal Comitato di Direzione, previa verifica dei requisiti, generalmente entro il termine di 10 (dieci) giorni lavorativi a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza. Alla comunicazione dell'AccREDITamento faranno seguito:

- firma del contratto;
- formazione;
- invio di materiale coordinato

Articolo 5. Doveri e prerogative degli Operatori Accreditati.

Gli Operatori Accreditati presso la BII devono:

- a) rispettare integralmente il presente R.G. che, sin dall'invio dell'istanza di AccredITamento, deve intendersi integralmente accettato dall'Operatore unitamente al relativo Codice Etico-Deontologico allegato;
- b) inserire nella banca dati annunci immobiliari sulla base di un incarico di intermediazione o di un mandato a titolo oneroso;
- c) aggiornare costantemente i dati inseriti nella banca dati della BII, eliminare quelle offerte concluse (comunicandone il prezzo e la data di collocamento) e quelle da considerarsi ritirate dal mercato o il cui incarico è scaduto;
- d) in caso di controversia con la clientela o altri Accreditati, fallito il tentativo di conciliazione dinnanzi al Comitato di Direzione, sarà esperito preventivamente un tentativo di conciliazione presso la Camera Arbitrale della Camera di Commercio presso la quale risulti iscritto l'Operatore;
- e) fornire in forma anonima alla BII dati statistici e informazioni sul mercato immobiliare relativi al proprio ambito di operatività territoriale;
- f) effettuare le stime richieste dalla BII, previa iscrizione – ove sussistano i requisiti previsti – nell'apposito Elenco dei Valutatori tenuto dalla BII stessa;
- g) nel caso di perdita dei requisiti per la permanenza e/o di recesso dal Servizio BII, l'Operatore Accreditato dovrà rimuovere tempestivamente da ogni forma di comunicazione la dicitura di "AccREDITato BII"

Articolo 6. Regole di condotta.

Gli Operatori Accreditati debbono rispettare integralmente il presente R.G., mantenendo una condotta improntata a principi di correttezza, professionalità, diligenza e onorabilità nei rapporti con tutti gli attori del mercato immobiliare, ovvero con tutti coloro che, a diverso titolo, fruiscono dello strumento della BII. In particolare, gli Operatori Accreditati non devono: immettere dati o compiere atti volti a creare rappresentazioni false o ingannevoli

negli altri partecipanti alla BII, siano essi operatori o utenti, ovvero porre in essere operazioni fittizie non finalizzate all'effettivo trasferimento della proprietà o del possesso dei beni immobili inseriti nelle offerte.

L'Operatore Accreditato è l'unico ed esclusivo responsabile di tutto ciò che pubblica nel portale BII, in particolare per tutto quanto attiene i dati, le offerte e le informazioni inserite nella relativa banca dati.

Articolo 7. Durata e quota dell'Accreditamento.

L'Accreditamento presso la BII decorre dal giorno in cui il Comitato di Direzione ha deliberato positivamente l'istanza ed ha carattere di copertura dell'anno solare. L'Accreditamento alla BII comporta il pagamento di una quota annua stabilita dal C.d.A. di Tecnoborsa che dovrà essere interamente depositata/versata al momento della sottoscrizione del contratto di Accreditamento. Il rinnovo deve ritenersi automatico in mancanza di disdetta scritta da far pervenire alla Segreteria della BII almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, con lettera raccomandata a/r o PEC. In caso di Accreditamento in corso d'anno verranno computati i costi relativi a tanti dodicesimi di effettivo utilizzo.

In caso di ritardo nel pagamento dei canoni e delle tariffe, Tecnoborsa ha facoltà di inibire all'Operatore Accreditato la fruizione di ogni servizio, previa comunicazione trasmessa via PEC, con preavviso di almeno 7 (sette) giorni. Il ritardo nel pagamento, superiore a giorni 30 (trenta) dalle scadenze, sarà considerato grave inadempimento e dà diritto a Tecnoborsa a considerare l'Accreditamento risolto per fatto e colpa dell'Operatore Accreditato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile. L'esclusione dalla BII, in qualsiasi caso, non comporta la restituzione della quota versata o parte di essa.

Articolo 8. Banca Dati.

La Banca Dati, alla cui implementazione concorrono le Borse Immobiliari locali e tutti gli Operatori Accreditati, è di proprietà esclusiva di Tecnoborsa S.C.p.A. Il suo utilizzo è riservato esclusivamente agli Operatori Accreditati e/o autorizzati formalmente nonché, limitatamente alla parte riservata al pubblico, ai potenziali utenti dei servizi. Il servizio è fruibile attraverso le modalità e le condizioni insindacabilmente stabilite dalla stessa Società, secondo le varie tipologie di utenti. Il Comitato di Direzione può cancellare dalla Banca Dati l'Operatore Accreditato e tutte le informazioni da quest'ultimo immesse nel sistema, quando le stesse vengano reputate non veritiere e/o fittizie, sospendendo l'Accreditamento e richiedendo una verifica. In caso di recesso o esclusione dalla BII di un Operatore Accreditato, il collegamento telematico viene immediatamente disattivato.

Articolo 9. Revoca dell'assegnazione.

Il Comitato di Direzione, può revocare, in qualsiasi momento, l'assegnazione di uno o più servizi della BII all'Operatore Accreditato nei seguenti casi:

- a) quando vengano accertati comportamenti contrari alle norme previste dal presente R.G. e dal relativo Codice Etico-Deontologico, ovvero quando sia sottoposto a procedimenti disciplinari o sanzionatori definitivi o anche in fase istruttoria, di cui all'art. 12 del presente Regolamento;
- b) quando venga accertato un uso improprio o fraudolento dei dati e/o degli strumenti informatici utilizzati per accedere ai servizi della BII;
- c) quando risulti moroso nel versamento della quota annuale di Accreditamento.

Articolo 10. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori.

L'Operatore Accreditato è soggetto al controllo disciplinare, oltre che di tutti gli organi preposti dalla legge, anche di Tecnoborsa, secondo le procedure di cui al successivo capoverso. I provvedimenti di cui al presente articolo sono irrogati dal Comitato di Direzione e consistono:

- a) in un richiamo scritto per infrazioni lievi rispetto al presente R.G. ed al Codice Etico-Deontologico;
- b) nella sospensione dalla BII per un periodo massimo di tre mesi per le infrazioni più gravi;
- c) nell'espulsione dalla BII per mancanze di particolari gravità, ovvero per la perdita dei requisiti necessari, di cui alla legge n. 39/89 e successive integrazioni e modificazioni, nonché per condanne definitive per delitti non colposi.

Prima di adottare tali provvedimenti verrà data informativa all'interessato, il quale potrà inviare, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione, una memoria difensiva. I provvedimenti sono adottati anche senza previa audizione degli interessati. Eventuali ricorsi avverso un provvedimento del Comitato di Direzione, potranno essere presentati entro 30 (trenta) giorni dalla notifica dei medesimi al C.d.A. di Tecnoborsa. Tale ricorso verrà discusso nella prima riunione utile dello stesso C.d.A. e la relativa decisione sarà comunicata all'interessato tramite raccomandata a.r. o PEC e dovrà intendersi non ulteriormente impugnabile in nessuna sede. Di tale decisione verrà data comunicazione alla competente Camera di Commercio di appartenenza dell'Operatore.

Articolo 11. Disciplina.

L'attività della BII è disciplinata dalle norme di legge e dal presente R.G.. La BII può, inoltre, emanare altri regolamenti relativi al perseguimento delle finalità di cui all'art. 4.

Articolo 12. Il Comitato di Direzione.

Il Comitato di Direzione sovrintende al funzionamento della BII, ne coordina l'attività e attua le direttive di Tecnoborsa.

Il Comitato di Direzione è nominato dal C.d.A. di Tecnoborsa.

E' composto da un Presidente, un coordinatore e da uno a tre membri individuati fra soggetti in possesso di appropriata qualificazione professionale, oltre ad eventuali professionalità qualificate.

Il Comitato di Direzione vigila sul regolare andamento delle negoziazioni e sul corretto comportamento degli agenti accreditati nello svolgimento della loro attività, in conformità con quanto disposto dal Regolamento Generale e dal Codice Etico-Deontologico.

Inoltre:

- a) controlla che le procedure relative al servizio erogato e alle operazioni effettuate siano conformi con quanto dettato dal presente R.G. e dal Codice Etico-Deontologico;
- b) convoca, qualora lo ritenesse opportuno, l'Operatore Accreditato per questioni inerenti operazioni effettuate da quest'ultimo attraverso la BII, ovvero richiede al convocato l'esibizione di documenti relativi agli atti posti in essere dallo stesso e motivo di convocazione;
- c) può richiedere all'Autorità territoriale competente – Camera di Commercio, Borsa Immobiliare locale, Tribunale – di effettuare accertamenti circa la posizione ed i requisiti professionali di un Operatore Accreditato o di un Operatore che ha presentato domanda per l'Accreditamento, ovvero che sia stato sospeso o espulso dalla BII
- d) delibera sulla domanda di Accredimento alla BII presentata dagli Operatori che ne abbiano fatto richiesta, entro trenta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza, previa verifica dei requisiti di cui all'articolo 6 del presente R. G.;
- e) assegna agli Operatori Accreditati, attraverso criteri di turnazione, le offerte, richieste, perizie pervenute direttamente alla BII, qualora non risulti presente, nel territorio in questione, una Borsa Immobiliare locale;
- f) sovrintende alla funzionalità e all'uniformità del Servizio Stime assicurando una sommaria verifica metodologica della relazione finale di stima redatta da un operatore-valutatore da individuarsi tra quelli inseriti nell'Elenco dei Valutatori della Borsa Immobiliare Italiana;
- g) irroga i provvedimenti di cui all'articolo 12 del presente R. G.;
- h) fornisce pareri a richiesta di Tecnoborsa S.C.p.A. su tutti i provvedimenti che questa intende adottare per il funzionamento della BII
- i) formula a Tecnoborsa S.C.p.A. proposte per migliorare l'organizzazione dei Servizi della Borsa Immobiliare Italiana e lo sviluppo degli stessi;
- j) svolge funzioni di conciliazione nelle controversie che dovessero insorgere fra Operatori Accreditati e fra questi ultimi e i clienti.

Articolo 13. Competenze del C.d.A. di Tecnoborsa.

Il C.d.A. di Tecnoborsa è competente su ogni aspetto organizzativo, gestionale e normativo del servizio, tra cui a titolo meramente esemplificativo:

- a) stabilisce la quota annua per l'accREDITamento;
- b) recepisce e delibera sui ricorsi presentati dagli Operatori Accreditati avverso i provvedimenti adottati dal Comitato di Direzione;
- c) nomina e revoca i componenti del Comitato di Direzione;
- d) richiede al Comitato di Direzione pareri e delucidazioni sui provvedimenti che questo intende adottare;
- e) recepisce, da parte delle Comitato di Direzione, proposte per migliorare e sviluppare l'organizzazione dei servizi della BII;
- f) stabilisce i criteri inerenti le tipologie e le classificazioni degli immobili;
- g) definisce le tariffe di stima;
- h) adotta le modifiche al presente R.G. e al Codice Etico-Deontologico.

Letto, approvato e sottoscritto

Data _____

L'Operatore
