

BORSA IMMOBILIARE DI PARMA - BIPAR

REGOLAMENTO GENERALE

- Articolo 1. Borsa Immobiliare di Parma
- Articolo 2. Norme generali
- Articolo 3. Definizioni
- Articolo 4. Finalità
- Articolo 5. Oggetto della negoziazione
- Articolo 6. Accredитamento
- Articolo 7. Doveri e prerogative degli operatori accreditati
- Articolo 8. Regole di condotta
- Articolo 9. Durata e quota dell'accreditamento
- Articolo 10. Banca dati
- Articolo 11. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori
- Articolo 12. Disciplina
- Articolo 13. Responsabile di Borsa
- Articolo 14. I Comitati della Borsa Immobiliare di Parma
- Articolo 15. Funzionamento dei Comitati
- Articolo 16. Durata e revoca dei componenti dei Comitati
- Articolo 17. Competenze della Camera di Commercio di Parma
- Articolo 18. Comitato d'Indirizzo

Articolo 1. Borsa Immobiliare di Parma.

E' istituita la Borsa Immobiliare di Parma al fine di regolamentare, valorizzare e rendere trasparente il mercato immobiliare locale, attraverso la realizzazione di iniziative specifiche che facilitano e rendono più rapido e più garantito l'incontro tra domanda e offerta sia nella compravendita che nella locazione di immobili, ivi compresa la cessione e l'affitto di aziende.

Articolo 2. Norme generali.

La Borsa Immobiliare di Parma è un Servizio della Camera di Commercio di Parma che aderisce alla "Borsa Immobiliare Italiana", istituita e gestita da Tecnoborsa S.C.p.A..

Articolo 3. Definizioni.

- 1) per "B.I.PAR." si intende il Servizio di Borsa Immobiliare di Parma
- 2) per "R.G." si intende il presente Regolamento Generale

Articolo 4. Finalità.

La B.I.PAR. ha le seguenti finalità:

- valorizzare il mercato immobiliare attraverso l'emanazione e la vigilanza del rispetto di regole e procedure univoche per rendere tale comparto maggiormente trasparente e regolato;
- migliorare la diffusione di informazioni utili alla fruizione di servizi e all'esercizio di diritti da parte di cittadini ed imprese;
- favorire lo scambio telematico di informazioni tra differenti soggetti e organismi, attraverso una piattaforma informatica strutturata in modo da fornire al mercato immobiliare il luogo ideale per l'incontro tra domanda e offerta, rendendo accessibile il servizio di Borsa in tutto il mondo tramite la rete internet.
- garantire la qualificazione degli operatori al fine di fornire professionalità all'utenza che intendesse fruire della B.I.PAR., ovvero della banca dati che consente l'immissione e la visualizzazione, in tempo reale, delle proposte immobiliari tramite internet.
- Promuovere corsi di formazione volti a migliorare la professionalità e la conoscenza degli agenti immobiliari accreditati.

Articolo 5. Oggetto della negoziazione.

L'oggetto della negoziazione all'interno della B.I.PAR. è individuabile nella compravendita e nella locazione, sotto qualsiasi forma, di beni immobili di qualsiasi tipo e/o natura, oltrechè la negoziazione di diritti reali e/o attività commerciali, industriali, artigianali.

L'immissione dei dati relativi ai beni offerti per la negoziazione è riservato agli agenti accreditati, ovvero – per il solo fine della gestione del servizio - al personale della B.I.PAR., della *software house* ed ai soggetti preposti all'amministrazione del portale.

Articolo 6. Accreditamento.

Possono far parte della Borsa i seguenti soggetti:

1. le imprese che esercitino attività di mediazione immobiliare aventi i requisiti di iscrizione al Ruolo di cui alla Legge 3/02/1989 n. 39 – Sezione Agenti Immobiliari e Sezione Agenti Mandatari a titolo oneroso;
2. le imprese edili;
3. i soggetti che hanno per oggetto principale la compravendita di immobili, ossia le imprese immobiliari che abitualmente comprano, costruiscono e rivendono immobili;
4. i gestori di patrimoni immobiliari (Società di gestione per interventi di riqualificazione e di sviluppo di aree urbane rilevanti).

I soggetti che intendono accreditarsi presso la B.I.PAR. devono farne espressa richiesta alla Segreteria della stessa.

L'istruttoria della pratica di accreditamento è di competenza del Comitato di Vigilanza. La domanda di accreditamento deve essere effettuata tramite la compilazione e la consegna dell'apposito modulo reperibile presso la Segreteria della Borsa stessa.

L'autorizzazione ad operare nella B.I.PAR. viene rilasciata dal Comitato di Vigilanza, previa verifica dei requisiti, e di ogni altro elemento utile, con particolare riferimento alla correttezza, professionalità ed onorabilità del soggetto richiedente, generalmente entro il termine di 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza (nel conteggio di tale termine non verrà considerato il mese di agosto).

La data della risposta affermativa farà fede quale "data di accreditamento".

I soggetti che intendono accreditarsi debbono possedere i seguenti requisiti:

- regolare iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Provincia ove ha sede l'impresa medesima;
- polizze assicurative o fidejussioni bancarie/assicurative, secondo quanto prescritto dalla normativa di riferimento della propria attività principale.
- dotazione di una sede idonea allo svolgimento della propria attività principale;
- dotazione di attrezzature telematiche atte al collegamento in rete con il server della banca dati della Borsa Immobiliare;
- impegno ad inserire e mantenere nella banca dati un numero congruo di offerte immobiliari ed aziendali valide;
- sottoscrizione dell'impegno relativo al rispetto del codice deontologico;
- disponibilità alla cooperazione con gli altri operatori accreditati per lo scambio di informazioni e per la gestione di affari in collaborazione.

Articolo 7. Doveri e prerogative degli Operatori accreditati.

I soggetti accreditati presso la B.I.PAR. devono:

- a) rispettare integralmente il presente Regolamento Generale che, sin dall'invio dell'istanza di accreditamento, deve intendersi integralmente accettato dall'Operatore, unitamente al relativo Codice Deontologico.
- b) inserire nella banca dati offerte immobiliari sulla base di un incarico di intermediazione o di un mandato a titolo oneroso;
- c) aggiornare costantemente e puntualmente i flussi di dati inseriti nella banca dati della B.I.PAR., ovvero eliminare quelle offerte andate in porto o da considerarsi effettivamente concluse o ritirate;
- d) accettare, come in effetti accettano espressamente sin dal momento di formalizzazione dell'istanza di adesione, che in caso di controversia con la clientela, sia effettuato il tentativo di conciliazione in Comitato di Vigilanza; preferire tendenzialmente il ricorso al procedimento arbitrale presso la Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Parma;
- e) fornire in forma anonima alla B.I.PAR. dati statistici e informazioni sul mercato immobiliare relativi al proprio ambito di operatività territoriale;

- f) acquisire le offerte pervenute direttamente alla B.I.PAR., che verranno assegnate sulla base di apposito regolamento, privilegiando criteri meritocratici basati su parametri di anzianità d'iscrizione e fedeltà alla B.I.PAR..
- g) effettuare le stime richieste dalla B.I.PAR., previa iscrizione – ove sussistano i requisiti previsti – nell'apposito elenco dei periti immobiliari tenuto dalla B.I.PAR. stessa;
- h) nel caso di perdita dei requisiti per la permanenza e/o di recesso dal Servizio B.I.PAR., l'operatore accreditato dovrà rimuovere tempestivamente da ogni forma di comunicazione la dicitura di "Operatore accreditato B.I.PAR."

Articolo 8. Regole di condotta.

I soggetti accreditati debbono rispettare integralmente il presente Regolamento Generale, 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 B.I.PAR.

In particolare, i soggetti accreditati non devono:

- immettere dati o compiere atti volti a creare rappresentazioni false o ingannevoli negli altri partecipanti alla B.I.PAR., siano essi operatori o utenti;
- 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 soggetto al controllo disciplinare, oltre che di tutti gli organi preposti dalla legge, anche della B.I.PAR., secondo le procedure di cui al successivo art. 12; tali rilievi possono condurre alla sospensione della posizione dell'operatore accreditato oppure alla sua esclusione. La B.I.PAR. gode di ampia discrezionalità nell'individuazione della casistica dei rilievi da imputare all'operatore, il quale, comunque, gode del diritto di difesa nei modi previsti dal seguente art. 12.

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

Articolo 9. Durata e quota dell'accREDITamento.

L'accREDITamento presso la B.I.PAR. decorre dal giorno in cui il Comitato di Vigilanza ha deliberato positivamente l'istanza.

L'accREDITamento alla B.I.PAR. comporta il pagamento di una quota annua stabilita dalla Giunta Camerale che dovrà essere interamente versata unitamente alla domanda di accREDITamento.

Al momento dell'accREDITamento la validità del pagamento ha scadenza il 31 dicembre dello stesso anno, successivamente il rinnovo avviene per anno solare, mediante versamento della quota annuale entro il 31/1 dell'anno successivo.

In caso di diniego dell'autorizzazione, la quota versata verrà totalmente ed immediatamente restituita.

Il rinnovo deve ritenersi automatico in mancanza di disdetta scritta da far pervenire alla Segreteria della B.I.PAR. almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, con lettera raccomandata a/r, fax, o e-mail.

In caso di ritardo nel pagamento della quota annuale, la B.I.PAR. ha facoltà di inibire al soggetto accREDITato l'uso del servizio, previa comunicazione trasmessa via e-mail, con preavviso di almeno 7 (sette) giorni.

Il ritardo nel pagamento sarà considerato grave inadempimento e dà diritto alla B.I.PAR. a considerare l'accREDITamento risolto per fatto e colpa del soggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

L'esclusione o il recesso dalla B.I.PAR., in qualsiasi caso, non comporta la restituzione della quota versata o di parte di essa.

Articolo 10. Banca Dati.

Il servizio di informazione al pubblico viene garantito attraverso una banca dati informatica realizzata con le caratteristiche tecniche delle banche dati esistenti presso le Borse Immobiliari già operanti e seguendo le strategie comuni indicate dal Comitato Nazionale delle Borse Immobiliari al fine di future interconnessioni fra le varie banche dati.

I prezzi di richiesta immessi in banca dati devono essere riferiti al valore delle superfici commerciali computate secondo gli standard (prezzo al mq; valore di zona omogenea, ecc..) rilevati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

All'implementazione della Banca Dati concorrono tutti gli agenti accreditati alla B.I.PAR. 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 stessa B.I.PAR., secondo le varie tipologie di utenti.

Su segnalazione del Comitato di Vigilanza, il Responsabile di Borsa provvede alla cancellazione dalla Banca Dati dell'agente accreditato e di tutte le informazioni da quest'ultimo immesse nel sistema, quando le stesse vengano reputate non veritiere e/o fittizie.

In caso di recesso o esclusione dalla B.I.PAR. di un soggetto accreditato, il suo collegamento telematico viene immediatamente disattivato ed il portafoglio cancellato, con contestuale comunicazione pubblicata attraverso il portale della B.I.PAR. stessa.

Articolo 11. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori.

I provvedimenti di cui al presente articolo sono irrogati dal Comitato di Vigilanza e consistono:

- a) in un richiamo scritto per infrazioni lievi rispetto al presente R.G. ed al Codice Deontologico;
- b) nella sospensione dalla B.I.PAR. per un periodo massimo di tre mesi per le infrazioni più gravi;
- c) nella sospensione dalla B.I.PAR. in caso di procedimenti penali in corso per delitti non colposi, fino alla conclusione dei procedimenti stessi;
- d) nell'espulsione dalla B.I.PAR. per mancanze di particolari gravità, ovvero per la perdita dei requisiti necessari nonché per condanne definitive per delitti non colposi.

Prima di adottare tali provvedimenti verrà data informativa all'interessato, il quale potrà inviare al Comitato di Vigilanza, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della notifica, una memoria difensiva.

I provvedimenti sono adottati anche senza previa audizione degli interessati.

Eventuale ricorso avverso un provvedimento del Comitato di Vigilanza, potrà essere presentato entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del medesimo alla Giunta Camerale.

Tale ricorso verrà discusso nella prima riunione utile della Giunta Camerale.

La relativa decisione sarà comunicata all'interessato tramite raccomandata a.r. e non sarà ulteriormente impugnabile in nessuna sede. Di tale decisione verrà data comunicazione al competente Ruolo tenuto dalla Camera di Commercio di Parma.

Il testo del provvedimento sarà pubblicato all'albo camerale.

Quando venga accertato un uso improprio o fraudolento dei dati e/o degli strumenti informatici utilizzati per accedere ai servizi della B.I.PAR., oppure quando un soggetto accreditato risulta moroso nel versamento della quota annuale di accreditamento, il Responsabile di Borsa ne dà comunicazione al Comitato di Vigilanza ai fini dell'eventuale avvio del procedimento disciplinare.

Articolo 12. Disciplina.

L'attività della B.I.PAR. è disciplinata dalle norme di legge, dal presente R.G. e dai regolamenti dei Comitati, di cui all'art. 14.

La B.I.PAR. può, inoltre, emanare altri regolamenti relativi al perseguimento delle finalità di cui all'art. 4.

Articolo 13. Responsabile di Borsa.

La Giunta della Camera di Commercio di Parma nomina il Responsabile di Borsa.

Il Responsabile di Borsa sovrintende al funzionamento della stessa, attua le direttive del Comitato di indirizzo, coordina le attività dei Comitati e partecipa alle riunioni degli stessi.

Articolo 14. Le Commissioni della Borsa Immobiliare di Parma.

I Comitati della B.I.PAR. sono nominati dalla Giunta Camerale e sono:

- a) Comitato di Vigilanza
- b) Comitato di Listino
- c) Comitato per le Stime

Articolo 15. Funzionamento dei Comitati.

Il Comitato è convocato a mezzo raccomandata a/r, fax o e-mail, dal Presidente del Comitato stesso. In caso di impedimento, dal Vice Presidente.

La convocazione deve pervenire ai destinatari almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta. In caso di urgenza è ammessa la convocazione telefonica, con almeno 24 ore di preavviso.

Nella convocazione deve essere chiaramente indicato l'ordine del giorno.

Il Comitato si intende validamente costituito e può, quindi, lecitamente deliberare quando siano presenti almeno la metà più uno dei componenti.

Le decisioni vengono prese, con voto palese, a maggioranza dei partecipanti.

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

Articolo 16. Durata e revoca dei componenti i Comitati.

I Comitati durano in carica un triennio.

Al fine di assicurare continuità al servizio stime, i Comitati rimangono operativi sino alla data di nomina della nuova composizione da parte della Giunta Camerale.

L'assenza ingiustificata per tre riunioni consecutive comporta la revoca dell'incarico.

La Giunta Camerale di Parma può revocare l'incarico oltre che per il precedente motivo, anche per altre motivate esigenze. Contestualmente alla revoca provvede a nominare un nuovo componente.

Articolo 17. Competenze della Camera di Commercio di Parma.

La Giunta della Camera di Commercio di Parma 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) delibera sui ricorsi presentati dai soggetti accreditati avverso i provvedimenti del Comitato di Vigilanza;
- c) nomina e revoca il Responsabile della Borsa Immobiliare di Parma;
- d) nomina e revoca tutti i componenti dei Comitati;
- e) richiede ai Comitati pareri e delucidazioni sui provvedimenti che intende adottare;
- f) recepisce, da parte dei Comitati, proposte per migliorare e sviluppare l'organizzazione dei servizi della B.I.PAR.;
- g) stabilisce i criteri inerenti le tipologie e le classificazioni degli immobili;

- h) definisce le tariffe e i criteri di stima;
- i) adotta le modifiche al presente R.G., al Codice Deontologico e agli altri regolamenti ad essi collegati: Regolamento sulla Vigilanza, Regolamento di Listino e Regolamento per le Stime.

Articolo 18. Comitato di Indirizzo.

Il Comitato d'Indirizzo, i cui componenti sono nominati dalla Camera di Commercio di Parma ha le seguenti finalità:

- a) elaborare i documenti di indirizzo tecnico;
- b) promuovere, coordinare e sviluppare attività di carattere tecnico su tematiche immobiliari;
- c) condividere e divulgare i contenuti del "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard";
- d) promuovere progetti al fine di fornire strumenti idonei a tutti gli attori dell'economia immobiliare;
- e) suggerire, promuovere e supportare convegni, riunioni tecniche, seminari, corsi di formazione e di aggiornamento professionale;
- f) partecipare attivamente alla stesura delle iniziative editoriali della Borsa Immobiliare di Parma, attraverso la condivisione degli argomenti ed il contributo allo sviluppo degli stessi;
- g) condividere le iniziative per lo sviluppo dell'economia immobiliare;
- h) ricercare finanziatori per sostenere eventuali importanti iniziative da intraprendere.

Possono far richiesta di adesione al Comitato d'Indirizzo:

- Istituzioni
- Enti pubblici
- Organizzazioni di categoria
- Università
- Istituti di ricerca

Il soggetto dovrà far pervenire alla Camera di Commercio di Parma una richiesta di adesione con l'indicazione del nominativo designato a partecipare e rappresentare

l'Ente in seno al Comitato. Tale richiesta dovrà contenere un curriculum professionale della persona designata.

La Camera di Commercio di Parma provvederà all'eventuale accettazione della richiesta. I membri designati hanno il fine di contribuire ad aumentare il livello tecnico delle attività svolte dal Comitato.

Il Presidente del Comitato d'Indirizzo è nominato dalla Giunta della Camera di Commercio di Parma e indica i criteri e le metodologie per svolgere le attività del Comitato. Seleziona e propone alla Giunta camerale le opportunità che dovessero manifestarsi; convoca e dirige il Comitato d'indirizzo.

La Camera di Commercio di Parma provvede alla nomina di un Segretario del Comitato.

Il Responsabile della Borsa Immobiliare ne fa parte di diritto.

Il Comitato d'Indirizzo è convocato dal Presidente almeno 5 giorni prima della seduta, a mezzo fax o per e-mail.

Le riunioni sono presiedute dal Presidente e verbalizzate dal Segretario durante la riunione.

I Membri assenti possono inviare in anticipo memorie e atti al Presidente che li rende noti ai Membri unitamente all'altra documentazione.

Ai componenti del Comitato d'Indirizzo non è riconosciuto alcun compenso o rimborso spese da parte della Camera di Commercio di Parma, eventuali rimborsi saranno a carico della struttura rappresentata.