



Camera di Commercio
Parma



EQUILIBRIO E TRASPARENZA NEL MERCATO IMMOBILIARE

Regolamento di disciplina per gli aderenti

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità per l'adesione dei mediatori immobiliari operanti nella Provincia di Parma al Progetto "*regolazione del mercato immobiliare*", individuando altresì gli strumenti per la tutela del buon nome e dell'affidabilità connessi al relativo servizio.
2. L'adesione dei soggetti interessati all'iniziativa di cui al precedente comma è libera.
Gli obblighi elencati nel Decalogo "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*" e nel presente Regolamento, non si sostituiscono in alcun modo agli adempimenti ed alle responsabilità di legge previsti nel codice civile e nelle normative di settore, ma rappresentano un impegno ulteriore dei mediatori aderenti, volto a promuovere rapporti negoziali tra professionisti e consumatori improntati a principi di trasparenza e di equilibrio contrattuale.
3. L'operatività del Decalogo e dell'annesso Regolamento di disciplina riguarda i contratti per l'acquisto o la locazione di immobili stipulati tra agenzie immobiliari aderenti e clienti - consumatori, intesi quest'ultimi come persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.
4. Sul rispetto degli obblighi assunti dai mediatori con l'adesione al Decalogo "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*" vigila il Comitato di Disciplina di cui all'articolo 12 del Regolamento, istituito presso la Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Parma.

Articolo 2

Domanda di adesione al Progetto

1. Possono aderire al Progetto le agenzie immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in forma di impresa individuale o societaria e che hanno sede legale o unità locale operativa nella Provincia di Parma.
2. La domanda deve essere presentata per iscritto dal titolare o dal legale rappresentante dell'agenzia immobiliare interessata e deve essere indirizzata al competente Ufficio di Regolazione del Mercato della Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Parma.

Articolo 3

Contenuto della domanda

1. L'istanza, presentata nelle forme e nei termini del modello di domanda di adesione, deve contenere:
 - a. la denominazione/ragione sociale/ditta della agenzia immobiliare richiedente nonché nome, cognome e dati anagrafici del legale rappresentante/titolare dell'agenzia stessa;
 - b. la sede legale e/o l'unità locale operativa dell'agenzia immobiliare richiedente, specificando il Comune, la via, il numero civico, il codice di avviamento postale ed il codice fiscale. In caso di più unità locali operative presenti nella Provincia, andranno specificati tutti gli indirizzi di dette sedi;
 - c. l'indicazione di tutti i soggetti che, a vario titolo, prestano la loro opera di mediazione all'interno dell'agenzia immobiliare richiedente. Eventuali variazioni di tali soggetti dovranno essere prontamente comunicati all'Ufficio competente, come individuato dall'articolo 2, 2° comma del presente Regolamento;
 - d. la dichiarazione che il titolare/legale rappresentante ed i collaboratori della agenzia immobiliare richiedente abbiano i requisiti di moralità di cui all'articolo 2, 3° comma lett. f) della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e che gli stessi non abbiano subito sanzioni disciplinari ovvero ordinanze ingiuntive per illeciti amministrativi previsti dalla legge suddetta e dal relativo regolamento di attuazione di cui al decreto 21 dicembre 1990 n.452;
 - e. l'impegno a rispettare le disposizioni del Decalogo, del Regolamento e del Manuale d'uso del Marchio;
 - f. la presenza di eventuali certificazioni in capo all'agenzia immobiliare richiedente.

Articolo 4

Spese di iscrizione

1. La domanda di cui all'articolo 3 del Regolamento deve essere accompagnata, a pena di improcedibilità, dal deposito di una quota fissa di iscrizione annuale pari a 30 euro, a parziale copertura delle spese sostenute dall'ente camerale per la gestione dell'elenco degli iscritti. Tale ammontare potrà essere rivisto in forza di una specifica delibera assunta dalla Giunta camerale alla conclusione della fase promozionale del progetto.
2. L'agenzia immobiliare provvederà a rinnovare il versamento del diritto sopra menzionato entro il 31 gennaio di ogni anno di adesione al Progetto.
3. Nessun rimborso potrà essere richiesto alla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Parma nel caso in cui, per scelta discrezionale della agenzia immobiliare o per provvedimenti disciplinari adottati dal Comitato di Disciplina di cui all'articolo 11 del Regolamento, l'adesione al Progetto di Regolazione del Mercato Immobiliare dovesse interrompersi prima dello scadere dell'anno di riferimento.

Articolo 5

Istruttoria sulla domanda

1. L'Ufficio competente, individuato secondo i criteri di cui all'articolo 2, 2° comma del presente Regolamento, esamina la domanda nel termine massimo di 40 giorni dalla data del suo ricevimento.
2. Il termine dell'istruttoria può essere interrotto per una sola volta nei casi in cui venga accertata la necessità di integrare o di meglio precisare la documentazione ricevuta. In tal caso, il termine riprenderà a decorrere ex novo ad integrazione o precisazione avvenuta.
3. Il provvedimento negativo in ordine alla domanda di adesione dovrà essere sempre motivato e sarà adottato dal Responsabile del procedimento dell'Ufficio che ha curato l'istruttoria. Avverso il suddetto provvedimento è ammesso ricorso al Comitato di Disciplina di cui all'articolo 12 del Regolamento.

Articolo 6

Elenco dei mediatori aderenti al Progetto

1. In caso di esito positivo dell'istruttoria, l'Ufficio camerale competente provvede ad iscrivere il nominativo del richiedente in un apposito elenco.
2. Nell'elenco sono riportati i seguenti dati:
 - a. la denominazione/ragione sociale/ dell'agenzia immobiliare e relativo legale rappresentante/titolare;
 - b. indirizzo della sede legale ed operativa dell'agenzia immobiliare e data di presentazione della domanda;

- c. data di accettazione della domanda;
- d. numero, nominativo e posizione di Ruolo dei soggetti che, all'interno dell'agenzia immobiliare, esercitano l'attività di mediazione.

Articolo 7

Pubblicità sull'elenco

1. La Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Parma limitatamente ai dati indicati nelle lettere a) e b) e d) del precedente articolo 6, 2° comma, provvede a pubblicizzare e ad aggiornare tempestivamente l'elenco dei mediatori aderenti al Decalogo nelle forme più adeguate, anche avvalendosi del proprio sito Internet e delle eventuali pubblicazioni stampate dall'ente.
2. Analoga pubblicità potrà essere effettuata dalle Associazioni che aderiscono al progetto "Regolazione del Mercato immobiliare", le quali provvederanno ad informare preventivamente la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura circa modalità e contenuti delle iniziative pubblicitarie che intendono adottare.
3. Le agenzie immobiliari sono obbligate a tenere la Camera di Commercio costantemente aggiornata circa eventuali variazioni dei dati che hanno costituito oggetto della domanda di adesione, come elencati all'articolo 3 del Regolamento.

Articolo 8

Marchio e logotipo identificativo. Condizioni di utilizzo.

A seguito dell'iscrizione dell'agenzia immobiliare nell'elenco di cui all'articolo 6, l'impresa e le sue unità operative dovranno utilizzare come segno distintivo della loro attività il logotipo relativo al marchio registrato, presente nel Manuale d'uso del Marchio, di proprietà esclusiva della Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Parma.

1. In alcun modo le suddette agenzie immobiliari potranno cedere il diritto all'uso del marchio e del relativo logotipo, né concedere sub-licenze ad imprese associate o comunque affiliate, né agire in giudizio a tutela dei valori che il marchio rappresenta.
2. E' vietata la riproduzione o l'utilizzazione del marchio e del relativo logotipo per scopi diversi da quelli previsti dal presente Regolamento.
3. Nell'ipotesi in cui l'agenzia immobiliare perda, per qualsiasi motivo, i requisiti legittimanti l'adesione al Decalogo, essa dovrà immediatamente cessare ogni tipo di condotta che comporti la possibilità di una fuorviante associazione tra la propria attività e il Progetto Regolazione del Mercato Immobiliare. In tal senso, l'agenzia immobiliare provvederà ad eliminare ogni riferimento al marchio e relativo logotipo di cui al presente articolo dai locali d'impresa e dai materiali utilizzati per l'attività di mediazione, e non potrà più utilizzare i formulari-tipo elaborati nell'ambito del progetto.

Articolo 9

Sanzioni disciplinari

1. L'agente immobiliare che violi gli obblighi contrattuali e le regole di condotta liberamente assunti con l'adesione al Decalogo "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*" ed al relativo regolamento di disciplina, è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:
 - a. ammonimento scritto;
 - b. sospensione dall'elenco di cui all'articolo 6
 - c. cancellazione dall'elenco di cui all'articolo 6
 - d. pubblicazione del provvedimento di cancellazione
2. L'ammonimento scritto è pronunciato nelle ipotesi di accertata violazione delle regole di cui ai punti n. 1), 2), 4) e 7) del Decalogo ovvero in caso di inadempienza agli obblighi di comunicazione di cui all'articolo 7, 3° comma del presente Regolamento. La pronuncia di tre ammonimenti scritti a carico del medesimo mediatore e/o della medesima agenzia immobiliare per la quale il mediatore lavora, determina automaticamente a carico del mediatore e della agenzia la sanzione della sospensione dall'elenco.
3. La sospensione dall'elenco, oltre che nel caso previsto al comma precedente, opera nel caso di accertata violazione delle regole indicate ai punti n. 3), 5), 6), 8), 9) e 10) del Decalogo.

La sospensione è altresì comminata nell'ipotesi in cui al mediatore siano stati contestati o notificati accertamenti per illeciti amministrativi previsti nella legge 3 febbraio 1989, n. 39 e nel relativo regolamento di attuazione, ove tali verbali siano stati estinti con il pagamento in misura ridotta previsto dall'articolo 16 della legge 24 novembre 1981 n. 689.

La sospensione dall'elenco ha durata non inferiore a 7 giorni e non superiore a 6 mesi.

L'adozione di tre provvedimenti di sospensione a carico del medesimo mediatore e/o della medesima agenzia immobiliare per la quale il mediatore lavora, determina automaticamente per il mediatore e per l'agenzia immobiliare la sanzione della cancellazione dall'elenco di cui all'articolo 6.
4. La cancellazione dall'elenco di cui all'articolo 6, oltre che nell'ipotesi prevista al 3° comma, ultimo capoverso, è dichiarata nel caso in cui l'agenzia immobiliare perda i requisiti di moralità di cui all'articolo 2, 3° comma lett. f) della legge 3 febbraio 1989, n. 39 ovvero quando lo stesso abbia subito una sanzione disciplinare o un'ordinanza ingiuntiva definitiva comminate per illeciti amministrativi o disciplinari di cui alla legge suddetta ed al relativo regolamento di attuazione.

La cancellazione non può avere durata inferiore ad un anno.
5. Nelle ipotesi più gravi e comunque quando l'agenzia immobiliare faccia un uso indebito del marchio e del logo identificativo, contravvenendo alle disposizioni di cui ai commi 2°, 3° e 4° dell'articolo 8 del presente Regolamento, può essere disposta la pubblicazione del provvedimento di cancellazione nelle stesse forme previste all'articolo 7, 1° comma dello stesso Regolamento.
6. Tutti i provvedimenti disciplinari previsti dal presente articolo, comminati al

titolare, al legale rappresentante o al collaboratore della agenzia immobiliare, si estendono automaticamente alla agenzia medesima. Nel caso in cui la condotta sanzionata sia stata posta in essere da un suo dipendente o collaboratore, è data tuttavia alla agenzia immobiliare la facoltà di difendersi avanti al Comitato di Disciplina di cui all'articolo 12 del Regolamento, dimostrando la propria totale estraneità al fatto contestato ovvero l'oggettiva impossibilità di controllare l'operato del proprio dipendente o collaboratore e provando l'avvenuta adozione di misure organizzative adeguate al fine di evitare il ripetersi di analoghe fattispecie.

Articolo 10

Possibilità di nuova iscrizione

1. Nei casi in cui sia stata disposta, come sanzione a carico dell'agenzia immobiliare la cancellazione dall'elenco di cui all'articolo 6 del Regolamento, la possibilità di richiedere ed ottenere nuovamente l'adesione al Decalogo resta subordinata al decorso dell'intero termine di durata della suddetta sanzione ed alla successiva discrezionale valutazione del Comitato di Disciplina.

Articolo 11

Altre ipotesi di cancellazione

1. Al di fuori dei provvedimenti di cui all'articolo 9, la cancellazione è disposta quando l'agenzia immobiliare trasferisca la propria sede legale e/o unità locale operativa in altra provincia, quando cessi l'attività di mediazione ovvero quando decida liberamente di recedere dal Progetto Regolazione del Mercato immobiliare.

Articolo 12

Comitato di disciplina

1. Presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Parma è insediato un Comitato di disciplina al qual è attribuita la competenza di vigilare, d'ufficio o su segnalazione di parte, sul rispetto degli obblighi previsti per gli aderenti nel Decalogo e nell'allegato Regolamento di disciplina.
2. Il Comitato è altresì competente per l'adozione dei provvedimenti disciplinari di cui all'articolo 9 del Regolamento, nonché per la valutazione circa la possibilità di riammettere al Progetto un'agenzia immobiliare che abbia già subito la sanzione della cancellazione.
3. Il Comitato è composto ed opera con tre componenti, uno in rappresentanza della Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura, uno in rappresentanza dei mediatori immobiliari e uno, a rotazione, in rappresentanza delle altre associazioni che hanno promosso il Progetto.
4. La Giunta della Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura di Parma, preso atto delle designazioni provenienti dalle Associazioni che partecipano al Progetto, provvede a nominare i componenti effettivi ed i supplenti al fine di garantire la continuità di funzionamento del suddetto Comitato.

5. Le regole operative del Comitato sono determinate con provvedimento interno adottato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura.
6. Non potranno essere chiamati ad integrare il Comitato di disciplina quei componenti che, a diverso titolo, siano già venuti a conoscenza in sede di conciliazione dei casi di volta in volta segnalati.
7. Tutti i provvedimenti del Comitato sono sindacabili, nel termine di 30 giorni dalla loro comunicazione al destinatario, con ricorso alla Giunta della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Parma.
8. Restano ferme le diverse attribuzioni conferite alle Amministrazioni procedenti in materia di illeciti amministrativi e di sanzioni disciplinari ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e nel relativo regolamento di attuazione.

Articolo 13

Norma finale

1. La Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura e le Associazioni partecipanti al Progetto, si impegnano a promuovere ed a divulgare il Decalogo "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*" e ad operare per il pieno rispetto degli obblighi ivi previsti.
2. Si impegnano altresì, se del caso, a rivedere i contenuti del sopra citato Decalogo, del presente Regolamento di Disciplina e dei Formulari - Tipo in materia di mediazione immobiliare qualora subentrino modificazioni a livello normativo.