

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

REGOLAMENTO GENERALE

TITOLO I - NORME GENERALI

Articolo 1. La Società

La Borsa Immobiliare di Napoli è una Società a Responsabilità Limitata di proprietà della CCIAA di Napoli, istituita 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. Inoltre è istituita al fine di svolgere attività di ricerca finalizzata all'osservazione del mercato immobiliare, allo sviluppo di iniziative di investimenti immobiliari e riqualificazione urbana; svolge altresì attività di formazione, verifica e controllo delle attività di settore.

La Borsa Immobiliare di Napoli aderisce alla "Borsa Immobiliare Italiana", servizio istituito e gestito da Tecnoborsa S.C.p.A.

Articolo 2. Finalità.

La Società ha per oggetto lo svolgimento, nell'interesse esclusivo dell'Ente C.C.I.A.A. di Napoli, delle seguenti attività:

- la creazione e l'organizzazione in Campania della Borsa Immobiliare, quale luogo deputato alla promozione e alla realizzazione dell'incontro della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili e dei diritti reali immobiliari;
- la gestione di altri servizi nell'interesse della Camera di Commercio di Napoli.

Le attività della società sono svolte esclusivamente nell'interesse dell'Ente CCIAA di Napoli unico socio.

Nell'ambito dello scopo la Società:

- realizza attività di monitoraggio e approfondimento delle dinamiche della commercializzazione dei beni immobili;
- promuove e compie analisi di marketing e di benchmarking dei prodotti immobiliari;
- produce valutazioni sulle tendenze e sulle prospettive del mercato immobiliare sia per quanto concerne i terreni, sia i fabbricati;
- svolge un costante monitoraggio sui valori immobiliari delle vendite e delle locazioni;
- crea osservatori sui temi della pianificazione territoriale ed in particolare sulle opportunità delle riqualificazioni urbane dei vari territori regionali ai fini della individuazione di investimenti immobiliari;

- accredita i soggetti che professionalmente operano in tutto il settore immobiliare;
- elabora codici di comportamento destinati a coloro i quali operano nella Borsa Immobiliare e/o si avvalgono della stessa;
- svolge funzioni di stabilizzazioni dei mercati immobiliari segnalando periodicamente le reali quotazioni delle singole zone e le oscillazioni dei prezzi;
- svolge costante attività di monitoraggio delle offerte provenienti dalle aste fallimentari e dalle esecuzioni immobiliari;
- predispone strutture interne capaci di offrire ausili all'utenza ai fini della consultazione degli strumenti urbanistici regionali, provinciali e comunali, dotandosi di una propria raccolta di mappe e di cartografie, raccogliendo, inoltre, per ciascun Comune della Regione, i singoli strumenti urbanistici vigenti: piani regolatori generali, varianti di piano, piani urbanistici esecutivi, piani di recupero ed altro, nonché regolamenti edilizi e accordi di programma;
- svolge ricerche di settore anche su richiesta di enti pubblici e privati nonché di imprese;
- instaura rapporti con le Università della Regione, mediante protocolli d'intesa o meccanismi associativi o consortili, per programmi comuni su qualunque tema immobiliare, nonché per promuovere attività di ricerca mediante concessioni di premi e di borse di studio ed anche a mezzo del finanziamento di dottorati di ricerca;
- può, attrezzando a tal fine una propria unità operativa che eserciti azioni di accertamento e di controllo, rilasciare certificazioni di qualità su immobili e su agenzie immobiliari;
- diffonde e approfondisce le novità normative di settore, anche per quanto concerne gli aspetti fiscali, divulgando le più rilevanti decisioni giurisprudenziali in argomento, anche organizzando corsi, convegni e dibattiti;
- promuove incontri tecnici su qualunque tema e/o materia immobiliare;

Inoltre, la sua attività può essere finalizzata anche a:

- valorizza il mercato immobiliare attraverso l'emanazione ed il rispetto di regole e procedure univoche per rendere tale comparto maggiormente trasparente e regolato;
- migliora la diffusione di informazioni utili alla fruizione di servizi e all'esercizio di diritti da parte di cittadini ed imprese;
- favorisce lo scambio telematico di informazioni tra differenti soggetti e amministrazioni, 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.

- garantisce la qualificazione degli operatori al fine di fornire professionalità all'utenza che intendesse fruire della B.I.N., ovvero della banca dati deputata all'immissione e alla visualizzazione, in tempo reale, delle proposte immobiliari tramite internet.
- promuove corsi di formazione volti a migliorare la professionalità e la conoscenza di agenti immobiliari, operatori del settore delle costruzioni, amministratori di condominio, gestori di patrimoni immobiliari pubblici e privati, mediatori creditizi, nonché funzionari degli enti proprietari e per operatori di marketing territoriale, anche consorziandosi con la Regione Campania, con le Province, con i Comuni e con le Università della Regione, con la facoltà di accedere a tutte le fonti di finanziamento alla formazione.

Articolo 3. Oggetto della negoziazione

L'oggetto della negoziazione all'interno della Borsa è individuabile nella compravendita e nella locazione, sotto qualsiasi forma, di beni immobili di qualsiasi tipo e/o natura, compresa la negoziazione di diritti reali e/o attività commerciali, industriali, artigianali, nonché gli immobili soggetti a procedure esecutive immobiliari ovvero a procedure concorsuali (fallimentari). Può svolgere queste attività con Amministrazioni ed Enti Pubblici, l'Ente Camerale, le organizzazioni in essa rappresentate, istituti di credito ed aziende private.

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

L'accesso alle informazioni è, invece, libero nelle forme che verranno di volta in volta stabilite.

Articolo 4. Disciplina

L'attività della BIN è disciplinata dal presente Regolamento Generale, dal Codice Deontologico e dai Regolamenti speciali.

La società può adottare altri regolamenti per l'organizzazione di specifici servizi per le finalità di cui al precedente art. 2

Articolo 5. Commissioni della Borsa Immobiliare di Napoli.

Per lo svolgimento di alcune attività operative la Borsa si avvale di due Commissioni nominate dall'Organo Amministrativo, che ne disciplina l'attività ed il funzionamento attraverso la definizione dei relativi Regolamenti.

Le Commissioni sono:

- a) Commissione di Vigilanza

b) Commissione per le Stime e il Listino

La Borsa può, inoltre, istituire gruppi di lavoro e Commissioni di studio per l'esame di particolari tematiche, la cui attività si esaurisce con l'assolvimento dello specifico incarico affidato.

Articolo 6. Operatori accreditati e requisiti.

Possono far parte della Borsa i seguenti soggetti:

a) gli agenti immobiliari che esercitano, sia in forma individuale che societaria l'attività di cui alla legge n. 39 del 3 febbraio 1989 e successive modificazioni,

b) le imprese edili;

c) i soggetti che hanno per oggetto principale la compravendita di immobili, ossia le imprese immobiliari (cosiddetti developers) che abitualmente comprano, costruiscono e rivendono immobili;

d) i gestori di patrimoni immobiliari;

e) le persone fisiche che esercitano l'attività di amministratore di condominio.

Gli interessati non devono essere stati colpiti da alcun provvedimento di tipo disciplinare relativamente all'attività esercitata, e qualora interessati da un procedimento di tale fatta ancora in corso devono farne esplicito riferimenti nella richiesta di adesione. Gli interessati devono avere una posizione amministrativa in regola con tutti gli adempimenti richiesti dalla Camera di Commercio competente, ove sono iscritti.

I soggetti che intendono accreditarsi debbono possedere i seguenti requisiti:

- per gli agenti immobiliari:

1. iscrizione al REA – sezione Agenti d'Affari in Mediazione – Agenti Immobiliari – nonché al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
2. polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale;
3. dotazione di una sede idonea allo svolgimento dell'attività di mediazione e di consulenza immobiliare e aziendale e delle attrezzature telematiche atte al collegamento con il server della banca dati della Borsa Immobiliare;
4. inserimento e mantenimento nella banca dati di un numero di offerte immobiliari ed aziendali valide non inferiore a tre, detenute con conferimento di incarico in esclusiva o con lettera di autorizzazione alla pubblicazione dell'annuncio nella banca dati;
5. sottoscrizione dell'impegno relativo al rispetto del codice deontologico approvato dall'Organo Amministrativo della Borsa Immobiliare di Napoli;

6. disponibilità alla cooperazione con gli altri operatori accreditati per lo scambio di informazioni e per la gestione di affari in collaborazione;

- per le imprese edili e i soggetti che hanno per oggetto principale la compravendita di immobili:

1. regolare iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Provincia ove ha sede l'impresa medesima, provata da visura camerale aggiornata;
2. inserimento nella banca dati della Borsa Immobiliare di un numero di offerte non inferiore a tre unità immobiliari;

– per i gestori di patrimoni immobiliari:

• regolare iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Provincia ove ha sede l'impresa medesima.

- per gli amministratori di condominio:

1. regolare iscrizione ad Albo/Ordine professionale e/o Associazione di categoria iscritta presso il Ministero dello Sviluppo Economico, oppure abilitazione all'esercizio della professione (avvocati, ragionieri commercialisti, dottori commercialisti, ingegneri, architetti, geometri);
2. comprovata esperienza nelle amministrazioni di condominio attestata da CV;
3. polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale;
4. godimento dei diritti civili e non avere riportato condanne contro il patrimonio;
5. aggiornamento professionale continuo attestato da certificazioni;
6. dotazione di una sede adatta allo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale.

I soggetti accreditati ad operare sono inoltre tenuti a fornire, se richiesti, gli elementi di valutazione o la documentazione che l'Organo Amministrativo ritenesse necessari.

Articolo 7. Procedura di Accredimento

I soggetti che intendono accreditarsi devono rivolgere, sui modelli predisposti dalla Borsa, apposita domanda corredata della documentazione prevista. La richiesta sarà esaminata dalla Commissione di Vigilanza, che esprime parere all'Organo Amministrativo della società per l'accREDITamento.

La Borsa si impegna a comunicare, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, l'esito della domanda di Accredimento (nel conteggio di tale termine non verrà considerato il mese di agosto). La data della risposta affermativa farà fede quale "data di accREDITamento".

Articolo 8. Doveri e prerogative degli Operatori accreditati

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

- a) rispettare integralmente il presente Regolamento che, sin dall'invio dell'istanza di accreditamento deve intendersi integralmente accettato dall'Operatore unitamente al relativo Codice Deontologico allegato;
- b) inserire nella banca dati offerte immobiliari sulla base di un incarico di intermediazione o di un mandato a titolo oneroso (categorie accreditati a-d)
- c) aggiornare costantemente e puntualmente i flussi di dati inseriti nella banca dati della B.I.N., ovvero eliminare quelle offerte andate in porto o da considerarsi effettivamente concluse o ritirate (categorie accreditati a-d);
- d) fornire in forma anonima alla Commissione Stime e Listino della Borsa dati statistici e informazioni sul mercato immobiliare relativi al proprio ambito di operatività territoriale;
- e) acquisire gli incarichi pervenuti direttamente alla B.I.N., che verranno assegnati secondo le procedure previste
- f) effettuare le stime richieste dalla B.I.N., previa iscrizione - ove sussistano i requisiti previsti - nell'apposito elenco dei periti immobiliari della B.I.N. stessa (categoria accreditati a);
- g) curare costantemente la propria preparazione professionale, conservando ed accrescendo le conoscenze con particolare riferimento ai settori nei quali svolge l'attività e mantenersi aggiornato sulle normative in vigore;
- h) collaborare con la Borsa in ogni forma di consultazione e audit (contatti telefonici, interviste, verifiche in tema di adempimenti regolamentari e procedurali) che vengano attivate al fine di migliorare lo scambio di informazioni e per accrescere la rispondenza qualitativa delle attività richieste dagli uffici;
- i) far pervenire alla Borsa annualmente il rinnovo della polizza assicurativa prevista dalla legge;
- l) nel caso di perdita dei requisiti per la permanenza e/o di recesso dal Servizio B.I.N., l'operatore accreditato dovrà rimuovere tempestivamente da ogni forma di comunicazione la dicitura di "Operatore accreditato B.I.N".

Articolo 9. Regole di condotta.

I soggetti accreditati debbono rispettare integralmente il presente Regolamento, 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.N.

In particolare gli accreditati non devono immettere dati o compiere atti volti a creare rappresentazioni false o ingannevoli negli altri partecipanti alla B.I.N., siano essi operatori o utenti. Inoltre, gli accreditati nelle categorie a-d non devono 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 dalla B.I.N., secondo le procedure di cui al successivo art. 12; tali rilievi possono condurre alla sospensione della posizione dell'operatore accreditato ovvero alla sua esclusione *ad nutum*. La Società 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.N. e sulla rivista "Borsa Immobiliare", in particolare per tutto quanto attiene i dati, le offerte e le informazioni inserite nella relativa banca dati.

Articolo 10. Durata e quota dell'accREDITAMENTO.

L'accREDITAMENTO presso la B.I.N. decorre dal giorno in cui l'Organo Amministrativo lo ha determinato, dopo opportuna valutazione dell'istanza, sentito il parere della Commissione di Vigilanza.

L'accREDITAMENTO alla B.I.N. comporta il pagamento di una quota annua stabilita dall'Organo Amministrativo della società, che dovrà essere interamente depositata/versata unitamente alla domanda di accREDITAMENTO. In caso di diniego di detta domanda, 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.N. almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, con lettera raccomandata a/r, fax, o e-mail.

In caso di ritardo nel pagamento dei canoni e delle tariffe, la Società ha facoltà di inibire al soggetto l'uso del servizio, previa comunicazione trasmessa via e-mail, 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 alla B.I.N. 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 dalla B.I.N., in qualsiasi caso, non comporta la restituzione della quota versata o parte di essa.

Articolo 11. Banca Dati.

Il servizio di informazione al pubblico viene garantito attraverso una banca dati informatica che:

- sia consultabile on line da utenti privati ed operatori del settore dopo apposita registrazione,
- costituisca strumento di analisi territoriale del mercato immobiliare in quanto fornisce informazioni puntuali e complete riguardanti le opportunità offerte dal mercato immobiliare di Napoli e Provincia,
- permetta l'immissione dei valori immobiliari da parte degli operatori accreditati collegati,
- sia deputata alla promozione ed alla realizzazione dell'incontro della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili e dei diritti reali immobiliari,
- preveda come oggetto della contrattazione la compravendita e la locazione relativa ad ogni tipo di bene immobile,
- offra un costante monitoraggio della domanda e dell'offerta di alloggi,
- sia amministrata dalla Borsa Immobiliare che vigilerà sul comportamento assunto dai soggetti autorizzati ad operare al suo interno nel rispetto dei codice di comportamento elaborati dalla Borsa stessa,
- offra aggiornamenti normativi e legislativi tramite newsletter e rassegna stampa,
- offra opportunità di networking agli operatori attraverso forum e agenda eventi.

I prezzi di richiesta immessi in banca dati deve essere riferito al valore delle superfici commerciali computate secondo gli standard (prezzo al mq; valore di zona omogenea, ecc..) rilevati dalla raccolta degli usi e consuetudini della CCIAA di Napoli.

In mancanza, tali standard verranno definiti dall'Organo Amministrativo di concerto con la Commissione Stime e Listino della Borsa Immobiliare. Tale Commissione provvederà periodicamente al monitoraggio ed alla eventuale revisione degli standard.

All'implementazione della Banca Dati concorrono tutti i soggetti accreditati alla B.I.N. Il suo utilizzo è riservato esclusivamente agli stessi 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.

Su segnalazione dell'Organo Amministrativo, la Segreteria provvede alla cancellazione dalla Banca Dati del soggetto 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.N. 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.N. stessa.

Articolo 12. Revoca dell'assegnazione.

L'Organo amministrativo, sentito il parere della Commissione di Vigilanza, può revocare, in qualsiasi momento, l'assegnazione da uno o più servizi della B.I.N. al soggetto assegnatario nei seguenti casi:

- a) quando vengano accertati comportamenti contrari alle norme previste dal presente Regolamento e dal relativo Codice 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 B.I.N.
- c) quando risulti moroso nel versamento della quota annuale di accreditamento.

Articolo 13. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori.

Ogni soggetto accreditato si impegna a rispettare il presente Regolamento e il codice Deontologico della Borsa Immobiliare di Napoli.

I provvedimenti di cui al presente articolo sono irrogati dall'Organo Amministrativo, sentito il parere della Commissione di Vigilanza, e consistono:

- a) in un richiamo scritto per infrazioni lievi;
- b) nella sospensione dalla B.I.N. e accesso ai suoi servizi per le infrazioni più gravi;
- c) nella sospensione dalla B.I.N. in caso di procedimenti penali in corso per delitti non colposi, fino alla conclusione dei procedimenti stessi;
- d) nell'espulsione dalla B.I.N. 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 all'Organo Amministrativo, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione, una memoria difensiva che verrà valutata e replicata entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione.

TITOLO II - FUNZIONAMENTO DELLE COMMISSIONI

Articolo 14. Le Commissioni e le riunioni

Le Commissioni con funzioni consultive, di cui all'art. 5 TITOLO I, durano in carica un triennio e comunque limitatamente alla durata in carica dell'Organo Amministrativo e sono rieleggibili.

Al fine di assicurare continuità dei servizi, le Commissioni rimangono comunque operative sino alla data di nomina della nuova commissione da parte dell'Organo Amministrativo della Società.

Tutti i componenti che appartengono alle categorie dei soggetti che possono accreditarsi come operatori della BIN, dovranno necessariamente effettuare l'accreditamento alla Borsa Immobiliare, pena la decadenza dalla commissione.

I componenti delle Commissioni, nell'esercizio delle loro funzioni, hanno diritto di ricevere tutte le informazioni relative all'attività dell'ufficio, di prendere visione e di ottenere copia cartacea del materiale utilizzato nelle riunioni di competenza.

Possono rivolgere all'Organo Amministrativo proposte e suggerimenti, in forma scritta o verbale, sui contenuti della pubblicazione.

I componenti della Commissione agiscono e partecipano con cognizione di causa, imparzialità ed in piena autonomia per garantire l'efficacia ed il buon andamento delle attività svolte.

La convocazione deve pervenire ai destinatari almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta, a mezzo fax, e-mail o pec dalla Segreteria su disposizione dell'Organo Amministrativo.

In caso di urgenza è ammessa la convocazione telefonica, con almeno 24 ore di preavviso. Nella convocazione deve essere indicato il motivo della riunione. Le Commissioni si intendono validamente costituite e possono, quindi, lecitamente espletare funzione consultiva quando siano presenti almeno la metà più uno dei componenti.

L'Amministratore presenzia le Commissioni o può nominare un Coordinatore per ciascuna delle Commissioni. Alle riunioni parteciperà un dipendente della Borsa con funzioni di Segretario per le attività operative connesse al funzionamento dell'organo e per la stesura del verbale. L'amministratore o il coordinatore possono richiedere la partecipazione alla seduta di uno o più membri dell'altra Commissione o uno o più accreditati alla Borsa.

Articolo 15. Cause di decadenza e di incompatibilità dei componenti

Ogni componente della Commissione è impegnato ad assicurare la propria presenza alle riunioni in modo da garantire la funzionalità delle stesse e di dare comunicazione in caso di

impedimento, almeno due giorni prima della data fissata. La Borsa su segnalazione della Commissione e/o delle Associazioni di categoria rappresentate in Commissione, può sostituire, con le stesse modalità di nomina qualsiasi componente.

I motivi della sostituzione possono essere ricondotti, ad esempio, a ripetuti comportamenti scorretti o contrari al regolamento o atti a creare turbativa ai lavori di Commissione, a situazioni di conflitto d'interesse o, più in generale, ad inadeguata rappresentatività degli interessi del settore di appartenenza.

Il singolo componente della Commissione decade inoltre di diritto dall'incarico:

- a) a seguito di dimissioni scritte trasmesse all'Organo Amministrativo;
- b) quando risulti colpito da provvedimenti di natura disciplinare (art.16);
- c) quando risulti condannato per reati di natura penale.

Il singolo componente della Commissione decade di diritto dall'incarico:

- a) a seguito di dimissioni scritte trasmesse all'Organo Amministrativo;
- b) quando risulti assente ingiustificato per almeno tre sedute consecutive;
- c) quando risulti colpito da provvedimenti di natura disciplinare, se facente parte degli operatori accreditati;
- d) quando risulti condannato per reati di natura penale;
- e) divulgano idee e attività a farsi discusse durante le riunioni e utilizzino per fini esterni alla Borsa le informazioni riservate derivanti dal lavoro di Commissione;
- f) svolgono senza l'autorizzazione della Borsa, funzioni analoghe nell'ambito di organismi e/o commissioni esterne alla camera di Commercio di Napoli, che espletino servizio di rilevazione e/o supervisione di valori immobiliari con lo scopo di realizzare pubblicazioni e/o listini immobiliari.

Contestualmente alla revoca l'Organo Amministrativo provvederà a nominare un nuovo componente.

Articolo 16. Composizione e durata della Commissione di Vigilanza.

La Commissione di Vigilanza è nominata dall'Organo Amministrativo della B.I.N. ed è composto da sette componenti eventualmente estensibili a nove:

- l'Amministratore Unico della Borsa o suo delegato con funzioni anche di presidente e coordinatore;
- un componente scelto dall'Organo Amministrativo tra tre soggetti indicati dalla associazione di categoria dei costruttori edili;

- da due componenti scelti dall'Organo Amministrativo, tra due terne di soggetti indicati dalle associazioni di categoria degli agenti d'affari in mediazione più rappresentative a livello nazionale, che abbiano una sede operativa nella provincia di Napoli;
- da un componente scelto dall'Organo Amministrativo della Borsa Immobiliare tra gli operatori accreditati e/o rappresentanti delle associazioni di consumatori;
- da un componente scelto dall'Organo Amministrativo tra tre candidati indicati dalle associazioni di categoria degli amministratori di condominio più rappresentative a livello nazionale, che abbiano una sede operativa nella provincia di Napoli;
- da un componente scelto dall'Organo Amministrativo tra tre soggetti indicati dall'Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli.

In caso di mancata indicazione di uno o più componenti da parte delle summenzionate associazioni di categoria, l'Organo amministrativo potrà designare i componenti mancanti scegliendoli nell'elenco degli operatori accreditati.

In caso di non accettazione della nomina, di dimissioni, di decadenza o di recesso dalla B.I.N. da parte di un membro scelto quale componente della Commissione o facente parte della stessa, l'Organo Amministrativo della Società provvederà, senza indugio, alla nomina di un altro membro.

Articolo 17. Funzioni della Commissione di Vigilanza

La Commissione di Vigilanza vigila sul corretto comportamento degli Accreditati nello svolgimento della loro attività, in conformità con quanto disposto dal presente Regolamento e dal Codice Deontologico.

Inoltre:

- a) esprime pareri sulla domanda di accreditamento alla B.I.N. presentata dai soggetti che ne abbiano fatto richiesta, previa verifica dei requisiti previsti dall'R.G.;
- b) segnala eventuali mancanze, irregolarità, comportamenti illeciti, scorretti e/o fraudolenti dell'operatore accreditato;
- c) svolge funzioni di conciliazione nelle controversie che dovessero insorgere fra operatori accreditati e fra operatori e clienti;
- d) fornisce pareri sulle modifiche dei regolamenti e le procedure che la Borsa Immobiliare adotta per il suo funzionamento;
- e) formula proposte fungendo da interfaccia con gli accreditati, per i quali svolge compiti di collettore di istanze e suggerimenti, come ad esempio (a titolo esemplificativo e non esaustivo) corsi di formazione o aggiornamento professionale, iniziative di comunicazione

e marketing, organizzazione di seminari e convegni, implementazioni del sistema informatico, nuovi servizi, ecc..., per migliorare l'organizzazione dei servizi della Borsa Immobiliare di Napoli

f) fornisce contenuti per le pubblicazioni periodiche della società.

Articolo 18. Oggetto e finalità della Commissione per le Stime e il Listino

La finalità della Commissione per le Stime e il Listino della Borsa Immobiliare di Napoli è quella di:

- coadiuvare lo svolgimento del servizio Stime di beni immobiliari attraverso metodologie univoche, trasparenti e condivise;
- realizzare la rilevazione sistematica dei prezzi di mercato degli immobili, riscontrati anche sulla base delle negoziazioni esperite dagli Operatori immobiliari accreditati, che sarà alla base della pubblicazione semestrale del Listino Ufficiale dei valori del mercato immobiliare di Napoli e provincia.

Articolo 19. Composizione e durata della Commissione Stime e Listino

La Commissione per le Stime e il Listino è nominata dall'Organo Amministrativo della Società, ed è composta da nove a quindici membri complessivi:

- l'Amministratore Unico o suo delegato con funzioni anche di presidente e coordinatore;
- due componenti scelti dall'Organo Amministrativo tra tre soggetti indicati dalla associazione di categoria dei costruttori edili;
- da due componenti designati dall'Organo Amministrativo della Borsa Immobiliare e scelti tra gli operatori accreditati;
- da dieci componenti scelti dall'Organo Amministrativo da una lista di dieci soggetti indicati da ognuna delle associazioni di categoria degli agenti d'affari in mediazione più rappresentative a livello nazionale, con sede a livello provinciale.

In caso di mancata indicazione di uno o più componenti da parte delle summenzionate associazioni di categoria, l'Organo amministrativo potrà designare i componenti mancanti scegliendoli nell'elenco degli operatori accreditati.

In caso di non accettazione della nomina, di dimissioni, di decadenza o di recesso dalla B.I.N. da parte di un membro scelto quale componente della Commissione o facente parte della stessa, l'Organo Amministrativo della Società provvederà, quanto prima, alla nomina di un altro membro, scelto sempre secondo i criteri di cui sopra.

Articolo 20. Funzioni del servizio Stime.

La Commissione per le Stime e il Listino, su richiesta dell'Organo Amministrativo della Borsa:

- indica le metodologie da adottare per la stesura delle stime;
- propone l'aggiornamento delle tariffe professionali e i criteri di ripartizione;
- propone procedure anche di natura informatica, criteri, formulari, modelli per migliorare il servizio Stime;
- propone le modalità di turnazione per l'assegnazione delle stime agli operatori accreditati all'interno dell'elenco degli agenti valutatori BIN;
- propone le modalità di esecuzione del servizio stime in convenzione per esigenze di enti organismi interessati;
- coadiuva la funzionalità del servizio, attraverso il controllo e la revisione delle stime effettuate dai valutatori;
- fornisce indicazioni sull'individuazione del valutatore in caso di stime particolarmente complesse;

Si rinvia al Regolamento Speciale del Servizio Stime per le modalità di attuazione di tale servizio.

Articolo 21. Funzioni del servizio Listino.

La Commissione Stime e Listino per tale servizio regola le modalità di svolgimento della attività di:

- Rilevazione dei dati e dei prezzi
- Formazione delle quotazioni

provvedendo a fornire alla Borsa Immobiliare le quotazioni semestrali per l'aggiornamento del Listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e provincia. La struttura, opportunamente coadiuvata, si occupa invece dell'impaginazione, della grafica e del completamento con redazionali, per i quali può avvalersi del contributo dei componenti della Commissione.

Al fine di assicurare condizioni di trasparenza al mercato immobiliare e di fornire uno strumento tecnico ai professionisti, in osservanza delle normative vigenti sui mercati, la Commissione cura la Rilevazione dei valori di compravendita e di locazione dalle contrattazioni immobiliari di Napoli e provincia, comunicate dagli operatori accreditati e da altri rilevatori e provvede alla redazione del Listino Ufficiale. A tal fine:

- propone le metodologie per la rilevazione dei dati e dei prezzi relativi alle compravendite e alle locazioni di beni immobili oggetto di negoziazione nel libero mercato, nonché i criteri delle tipologie e delle classificazioni degli immobili;
- sovrintende le rilevazioni dei prezzi, risultanti dalle negoziazioni, inerenti le diverse tipologie immobiliari sul territorio di competenza, effettuate dagli Operatori accreditati alla B.I.N., al fine di predisporre il listino dei valori immobiliari;
- accerta i valori pervenuti in base alle informazioni in possesso dei componenti della stessa, alle informazioni acquisite presso gli Operatori di mercato, ai dati delle stime effettuate dagli Operatori accreditati, nonché sulla base di ogni altro supporto che riterrà utile utilizzare, al fine di conseguire la più elevata qualità ed attendibilità delle informazioni;
- propone modifiche inerenti la grafica e impaginazione del Listino.

La Commissione accerta i valori attraverso:

- le informazioni in possesso dei componenti della Commissione;
- le informazioni acquisite attraverso interviste con operatori del mercato immobiliare;
- le schede compilate dagli operatori accreditati e da altri rilevatori tramite il sito web o la struttura della Borsa;
- gli archivi della Borsa contenenti le stime.

Per migliorare la qualità e l'ampliamento della rilevazione dei dati la Commissione potrà monitorare le fonti di informazione organizzate da altri operatori del mercato immobiliare.