



fiAIP®

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

● Codice Deontologico



CONFINDUSTRIA



NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS® (USA)

The Voice for Real Estate®



Confédération
Européenne
de L'Immobilier



CONEDILIZIA

CODICE DEONTOLOGICO DEGLI ASSOCIATI FIAIP

Il presente codice deontologico detta le regole di comportamento alle quali ogni iscritto e chiunque a qualsiasi titolo associato alla FIAIP deve inderogabilmente attenersi. Ove nell'articolato sia fatto riferimento ora agli agenti immobiliari ora ai collaboratori del mediatore creditizio, la regola deontologica deve intendersi comunque riferibile a tutti indistintamente, dove occorra e in quanto applicabile.

PREMESSO CHE L'ASSOCIATO ALLA FIAIP

- Deve essere abilitato alla professione di mediatore immobiliare iscritto al Rea e dotato della regolare copertura assicurativa professionale o abilitato come collaboratore di una società di mediazione creditizia essendo regolarmente iscritto negli elenchi OAM (Organismo Agenti e Mediatori);
- Nella rispettiva e specifica attività professionale e anche nelle azioni extraprofessionali deve sempre ispirarsi a principi etici quali la lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza;
- Deve avere particolare cura al rispetto delle leggi in generale e delle norme che disciplinano la propria professione in particolare;
- Deve evitare qualsiasi comportamento equivoco avendo come obiettivo esclusivamente la migliore realizzazione degli interessi di coloro che si affidano alla sua professionalità;
- Deve rispettare il segreto professionale previsto dalle norme e deve aver cura di chiederne il rispetto ai collaboratori, dipendenti e tutte le persone che a qualsiasi titolo cooperino nello svolgimento dell'attività professionale. Gli è fatto obbligo di vigilare affinché tale comportamento sia realizzato;
- Ha il dovere di elevare la propria formazione professionale mediante un costante aggiornamento, promuovendo ed aderendo a seminari di studi, incontri, conferenze e iniziative seguendo preferibilmente quelle proposte dalla Federazione, al fine di poter offrire una prestazione sempre aggiornata e qualificata così come doveroso per un professionista;
- Deve sempre e comunque nei rapporti professionali ed extraprofessionali tenere un comportamento ineccepibile che sia consono a salvaguardare l'immagine della professione esercitata dall'associato e l'immagine della Federazione.
- Sul presupposto che l'Unità di Informazione Finanziaria (U.I.F.), la Banca d'Italia e l'O.A.M. sono organismi fondamentali per il corretto funzionamento del mercato del credito, l'associato FIAIP nell'ambito della propria professione deve rispettarne le direttive (regolamenti circolari, ecc.) e vigilare che siano rispettate da chi è sottoposto al suo controllo, avendo cura di non ostacolare, anzi di agevolare, l'efficace svolgimento dei compiti istituzionali dell'U.I.F., della Banca d'Italia e delle autorità di vigilanza.

Premesso quanto sopra, che costituisce parte integrante del presente Codice Deontologico, le regole di comportamento vengono di seguito suddivise in quattro sezioni intitolate:

- I. Rapporti con il pubblico;
- II. Rapporti con la clientela;
- III. Rapporti con i colleghi;
- IV. Rapporti con la FIAIP.

SEZIONE PRIMA

RAPPORTI CON IL PUBBLICO

ART. 1

L'associato FIAIP deve conoscere il mercato, la sua evoluzione, le leggi, i regolamenti ed in genere tutte le norme relative allo svolgimento della propria attività professionale. Non deve accettare incarichi che non possa svolgere con adeguata competenza, deve mantenere una costante formazione professionale.

ART. 2

L'associato FIAIP, nello svolgimento della propria opera professionale, dovrà sempre ispirarsi ai principi etici citati in premessa e considerare ogni proprio comportamento alla luce dell'ulteriore principio etico della funzione sociale della professione esercitata. Dovrà promuovere e perseguire la parità di accesso al diritto alla casa nel rispetto della normativa antidiscriminatoria vigente, della riservatezza, della Privacy e Antiriciclaggio.

ART. 3

L'associato FIAIP, nell'ambito di quanto previsto dalle norme, dovrà sempre spendere il proprio nome ed adempiere al dovere di verità. nel rispetto della Privacy dei soggetti coinvolti.

ART. 4

L'associato FIAIP, ove ciò gli sia consentito dalla normativa che disciplina la attività dallo stesso svolta, su espressa richiesta della parte che gli ha conferito l'incarico, potrà sottacere il nome di questa sino al momento della conclusione dell'affare.

ART. 5

L'associato FIAIP dovrà preferibilmente operare in base alla modulistica predisposta dalla Associazione e comunque con un incarico conferito in forma scritta nel quale le clausole siano il più possibile chiare, di semplice lettura e interpretazione, non diano luogo ad ambiguità ed in tal guisa siano definiti anche tipo di prestazione, ammontare del compenso, eventuale rimborso delle spese e le altre condizioni.

ART. 6

L'ammontare del compenso dovrà essere pattuito in anticipo fra le parti, fissato in maniera chiara e ove lo stesso non sia indicato in una cifra esplicitata, la determinazione dello stesso dovrà essere effettuata secondo patti chiari e privi di possibili diverse interpretazioni e il compenso per la prestazione professionale non dovrà essere aggiunto al prezzo di vendita.

ART. 7

In nessun caso l'associato FIAIP nello svolgimento della propria attività dovrà operare in modo da confondere il proprio patrimonio con denaro, titoli o qualsivoglia altro valore ricevuti a ragione e causa della attività professionale svolta.

ART. 8

Qualora l'associato FIAIP si dovesse avvalere di collaboratori questi dovranno essere inquadrati professionalmente secondo le normative vigenti, preferibilmente applicando integralmente il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro stipulato da FIAIP, ivi compresa l'iscrizione dell'azienda e dei lavoratori all'Ebnaiip, e nel caso non siano abilitati alla professione di mediatore attenersi al mansionario previsto dal CCNL Fiaip e dal mansionario FIAIP Anti Abusivismo.

SEZIONE SECONDA RAPPORTI CON LA CLIENTELA

ART. 9

L'incarico dovrà essere a tempo determinato.

ART. 10

L'associato FIAIP agente immobiliare effettuata la valutazione dell'immobile o dell'azienda, stabilite le condizioni essenziali dell'incarico con la parte venditrice, locatrice o cedente dovrà portare tempestivamente a conoscenza dell'incaricante tutte le proposte ricevute.

ART. 11

L'associato FIAIP agente immobiliare dopo aver concordato le condizioni essenziali del contratto con una parte interessata all'acquisto, alla locazione o al rilievo dell'azienda non dovrà comunicare a terzi i termini della proposta ricevuta, anche nel rispetto della legge privacy, potrà raccogliere eventuali ulteriori offerte mantenendo l'imparzialità professionale fino all'accettazione di una proposta da parte della proprietà.

ART. 12

L'associato FIAIP agente immobiliare quando intenda concludere per sé l'affare per il quale è stato incaricato dovrà immediatamente e senza ambiguità informare di ciò il cliente. Stesso comportamento dovrà tenere nel caso voglia vendere o locare una propria proprietà immobiliare. In ogni caso non dovrà percepire alcun compenso di mediazione. È da considerarsi violazione deontologica il far intervenire altri "per sé o per persona da nominare" alla stipula del preliminare e poi sostituirsi a questi all'atto del contratto definitivo.

ART. 13

L'associato FIAIP agente immobiliare o mediatore creditizio deve rifiutare iniziative e comportamenti che, pur proposti da banche o intermediari finanziari, possano essere in qualche modo sfavorevoli alla parte mutuataria o in contrasto con le esigenze della stessa, facendo comunque prevalere l'interesse di quest'ultima anche subordinando il proprio.

ART. 14

L'associato FIAIP deve sempre informare il cliente sui costi, benefici e limiti della operazione e informarlo in maniera chiara e dettagliata degli eventuali rischi derivanti dall'operazione immobiliare proposta.

ART. 15

L'associato FIAIP nell'ambito della propria attività professionale incaricato di amministrare o gestire beni che potranno essere oggetto di futura compravendita o locazione dovrà concordare preventivamente l'ammontare del compenso spettantegli per questa specifica attività e non potrà incassare somme da terzi se a ciò non sia stato preventivamente autorizzato per iscritto.

ART. 16

L'associato FIAIP potrà accettare l'incarico di valutare un bene esclusivamente nei limiti delle proprie attribuzioni professionali e la propria competenza, esperienza e preparazione. Nel caso in cui non sia in grado di provvedere personalmente dovrà avvalersi di un professionista di settore scelto in accordo con il cliente.

ART.17

L'associato FIAIP è tenuto a valutare con la massima attenzione l'incarico conferitogli e dovrà informare tempestivamente il cliente in merito a tutte le problematiche inerenti l'affare e delle quali lo stesso abbia o dovrebbe avere contezza secondo le regole della diligenza professionale. L'associato FIAIP è tenuto a raccogliere ed esaminare tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico professionale.

ART. 18

L'associato FIAIP che a ragione e causa della propria attività professionale abbia diritto al rimborso delle spese dovrà sempre essere in grado di documentarle e all'atto della richiesta di rimborso dovrà esibire, se richiesto, una nota chiara e dettagliata delle somme anticipate e delle spese sostenute.

ART. 19

L'associato FIAIP che a ragione e causa della propria attività professionale rilevi o riscuota somme per conto di una parte o del cliente dovrà metterle immediatamente a disposizione dell'avente diritto. È vietata ogni forma di compensazione con compensi o rimborsi spese se non espressamente concordato per iscritto.

ART. 20

L'associato FIAIP nel dare informazioni al pubblico sulla propria attività professionale dovrà curare che l'informazione sia documentata, veritiera e non incida negativamente sulla dignità e il decoro della professione. Il contenuto della informazione pubblicitaria non dovrà mai essere ingannevole, elogiativa e comparativa.

ART. 21

L'associato FIAIP deve con diligenza adeguarsi a quanto previsto dalle norme vigenti a tutela della "privacy", rendendo al cliente adeguata informativa; con altrettanta diligenza deve rispettare la disciplina dettata contro il riciclaggio di denaro (antiriciclaggio).

SEZIONE TERZA RAPPORTI CON I COLLEGHI

ART. 22

L'associato FIAIP deve sempre mantenere nei confronti dei colleghi comportamenti ispirati a lealtà e correttezza; dovrà evitare con il proprio comportamento di procurarsi vantaggi a danno dei colleghi e ove possibile offrire la collaborazione nei modi e nei tempi che riterrà opportuni.

ART. 23

L'associato FIAIP deve escludere ogni rapporto professionale con operatori abusivi. Oltre quanto dianzi previsto, costituirà illecito disciplinare anche l'agevolare e rendere possibile in modo diretto o indiretto che soggetti non abilitati o in condizioni, anche temporanee, che vietino agli stessi l'esercizio legittimo dell'attività professionale specifica la esercitino in concreto ricavandone benefici economici.

ART. 24

L'associato FIAIP deve astenersi dall'esprimere apprezzamenti denigratori sull'attività professionale di un collega.

ART. 25

L'associato FIAIP, se non espressamente autorizzato, deve rifiutare la collaborazione di persone che egli sappia legate da un rapporto societario, di dipendenza o collaborazione con un collega.

ART. 26

L'associato FIAIP, fatta salva ogni diversa pattuizione, in caso svolga il proprio incarico congiuntamente ad altro professionista del settore dovrà definire preventivamente i rapporti con chiarezza, in forma scritta e utilizzando preferibilmente gli appositi moduli predisposti dalla associazione e corrispondere tempestivamente le somme concordate non appena in suo possesso.

ART. 27

L'associato FIAIP nel caso in cui concorra con altro professionista del medesimo settore alla conclusione di un affare dovrà suddividere il compenso in base agli accordi intervenuti o, in mancanza, in base agli usi e alle consuetudini locali, tenendo lealmente conto dell'opera prestata da ciascuno. Ove la collaborazione avvenga tra associati FIAIP la "collaborazione" dovrà avvenire secondo quanto previsto nel "Regolamento di collaborazione" nazionale.

ART. 28

L'associato FIAIP che accetti di collaborare con altro collega dovrà sempre tenere un comportamento corretto e leale; sarà tenuto a rispondere con sollecitudine alle richieste del collega e a porre a sua disposizione condividendoli tempestivamente atti, documenti, informazioni utili al miglior espletamento dell'opera professionale.

ART. 29

L'associato FIAIP che incarichi altro collega per lo svolgimento di attività inerenti un incarico professionale dovrà provvedere a retribuirlo ove non vi adempia il cliente, tranne che dimostri di essersi inutilmente attivato per ottenere l'adempimento, anche postergando il proprio credito.

ART. 30

L'apposizione dei cartelli pubblicitari dovrà sempre essere autorizzata dal cliente e rispondere a criteri di adeguatezza, decoro commerciale e discrezione e nel rispetto della corretta informazione e delle normative.

ART. 31

L'associato FIAIP che a ragione e causa dell'esercizio della professione intenda promuovere un giudizio o proporre una azione disciplinare nei confronti di un collega dovrà dargliene preventiva comunicazione scritta a meno che ciò, obiettivamente, non pregiudichi l'azione da proporre. Qualora i rapporti concordati siano determinati in forma scritta ma fra gli associati Fiaip sorgesse una contestazione, la decisione in merito potrà restare demandata ad apposita commissione nominata dal consiglio provinciale o regionale.

ART. 32

L'associato FIAIP non potrà registrare una conversazione telefonica intercorsa con un collega a ragione e causa dell'attività professionale. Le registrazioni degli interventi effettuati nel corso di riunioni sono consentite esclusivamente se vi è il consenso espresso o tacito di tutti i presenti. Oltre quanto sopra detto costituisce anche illecito disciplinare il rendere pubbliche le corrispondenze tra colleghi qualificate riservate e/o personali.

SEZIONE QUARTA

RAPPORTI CON LA FEDERAZIONE

ART. 33

L'associato FIAIP dovrà improntare i propri rapporti con la Federazione a livello nazionale e periferico secondo i principi richiamati in premessa di lealtà, fedeltà, diligenza, correttezza e collaborazione.

Costituisce illecito disciplinare oltre la violazione dei principi enunciati, anche il porre in essere pratiche capziose ed elusive tendenti a vanificare o aggirare le previsioni statutarie e il non adeguarsi alle direttive legittime degli organi della Federazione.

L'associato ha il dovere di provvedere con regolarità e precisione all'adempimento degli oneri economici nei confronti della Federazione.

ART. 34

L'associato FIAIP ha il dovere di evitare situazioni di incompatibilità ostative sia all'esercizio della attività professionale sia alla adesione alla Federazione.

Nel dubbio dovrà richiedere il parere ai competenti organi della pubblica amministrazione e della Federazione.

ART. 35

Costituisce grave illecito disciplinare attestare dolosamente nelle dichiarazioni richieste dallo Statuto FIAIP e in qualsiasi altra dichiarazione richiesta dalla Federazione circostanze e fatti non veritieri.

ART. 36

L'associato FIAIP sottoposto a procedimento disciplinare dovrà attenersi a principi di lealtà e correttezza. La mancata risposta dell'associato agli addebiti comunicatigli così come la mancata attività difensiva non potranno costituire autonomo illecito disciplinare, pur potendo l'organo giudicante, valutare il comportamento in suo prudente apprezzamento per la formazione del proprio convincimento e la formulazione della decisione. Costituisce autonomo illecito disciplinare la mancata risposta alla richiesta di notizie e chiarimenti avanzate dall'organo giudicante.

ART. 37

L'associato FIAIP ponendo a base di ogni proprio comportamento l'equilibrio, avrà cura di non esasperare insorgenti controversie con altri associati cercando un componimento bonario anche attraverso la mediazione degli organi federativi territoriali.

Costituisce illecito disciplinare creare con il proprio comportamento situazioni di non sereno svolgimento della vita associativa.

ART. 38

L'associato FIAIP se chiamato a qualsiasi titolo a far parte di un organo nazionale o periferico della Federazione sarà tenuto non solo a mettere in pratica ma anche a salvaguardare i principi etici elencati in premessa e dovrà avere quale esclusivo obiettivo del proprio diligente e imparziale operato l'interesse generale degli associati, l'interesse della FIAIP e la stretta osservanza delle norme interne della Federazione ed evitare comportamenti o dichiarazioni lesive all'immagine o reputazione della Federazione.

ART. 39

L'associato FIAIP che, quale candidato o sostenitore di candidati, partecipi ad elezioni di organi statutari deve in ogni caso comportarsi con correttezza evitando iniziative non

consone alla dignità degli organi da eleggere evitando altresì forme di propaganda sproporzionate ed eccessive.

Nella sede elettorale è ammessa esclusivamente la eventuale distribuzione e/o l'affissione delle liste dei candidati e di manifesti indicanti le modalità della votazione.

ART. 40

L'associato FIAIP è soggetto alle presenti norme deontologiche nonché, se operante all'estero, alle norme deontologiche che eventualmente disciplinano la professione nel paese in cui opera, a condizione che le stesse non contrastino con i principi fissati nel presente Codice Deontologico e nella Costituzione italiana.

L'associato FIAIP oltre alle norme del presente Codice Deontologico e del Regolamento di Collaborazione FIAIP soggiace alle regole di comportamento delle federazioni europee ed ai principi elencati nella "Carta dei Valori" di "Confindustria" cui la FIAIP aderisce e che devono tutti intendersi riportati e trascritti nel presente Codice di cui costituiscono parte integrante.

ART. 41

Il presente Codice Deontologico si ispira, si estrinseca e deve essere interpretato alla luce dei "principi":

- HONESTE VIVERE - Vivi onestamente
- ALTERUM NO LAEDERE - Non arrecare danno ad altri
- SUUM CUIQUE TRIBUERE - Attribuire a ciascuno il suo

fissati già nel II secolo D.C. dal giurista romano Eneo Domizio Ulpiano nelle sue "Regole" (in Digesto 1.1.10 pr.).