



fiAIP®

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

● Codice Deontologico



CONFINDUSTRIA



NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS® (USA)

The Voice for Real Estate®



Confédération
Européenne
de L'Immobilier



CONIEDILIZIA

CODICE DEONTOLOGICO DEGLI ASSOCIATI FIAIP

Approvato dal Consiglio Nazionale in Roma il 4/5 giugno 2008

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 mediatori creditizi, la regola deontologica deve intendersi comunque riferibile a tutti indistintamente, dove occorra e in quanto applicabile

PREMESSO CHE L'ASSOCIATO ALLA FIAIP

- Deve essere iscritto nel rispettivo Albo o Ruolo, ove sussistente;
- 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, le autorità di vigilanza 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 cinque sezioni intitolate:

- a) Rapporti con il pubblico;
- b) Rapporti con la clientela;
- c) Rapporti con gli istituti bancari e gli altri intermediari finanziari;
- d) Rapporti con i colleghi;
- e) 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.

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.

ART. 3

L'associato FIAIP nell'ambito di quanto previsto dalle norme, dovrà sempre spendere il proprio nome ed adempiere al dovere di verità.

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 ad 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.

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

L'associato FIAIP dovrà provvedere con regolarità e tempestività agli adempimenti previdenziali e fiscali a suo carico secondo le norme vigenti a favore dei propri dipendenti e collaboratori.

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 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 proporre a terzi la conclusione del contratto sino all'avvenuto esaurimento della trattativa iniziata.

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. E' 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 finanziaria 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.

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. E' 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 corretta, 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 GLI ISTITUTI BANCARI E GLI ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI

ART. 22

L'associato FIAIP deve svolgere la propria attività con efficienza e leale collaborazione nei confronti della banca o dell'intermediario finanziario che eroga il finanziamento.

ART. 23

L'associato FIAIP ha il dovere di evitare comportamenti sleali nei confronti degli Istituti Bancari o intermediari finanziari per i quali non opera.

ART. 24

L'associato FIAIP ha il dovere di non accogliere richieste dell'Istituto Bancario o dell'intermediario finanziario che siano in qualche modo in contrasto con le norme del presente codice deontologico.

SEZIONE QUARTA RAPPORTI CON I COLLEGHI

ART. 25

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.

ART. 26

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 della attività professionale specifica la esercitino in concreto ricavandone benefici economici.

ART. 27

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

ART. 28

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. 29

L'associato FIAIP, fatta salva ogni diversa pattuizione, in caso svolga il proprio incarico congiuntamente ad altro professionista del settore dovrà lealmente curare che il compenso spettante sia suddiviso equamente in proporzione all'opera prestata da ciascuno.

ART. 30

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. 31

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. 32

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. 33

L'associato FIAIP che eserciti la professione di agente immobiliare dovrà astenersi dall'affiggere propri cartelli pubblicitari all'immobile possibile oggetto di compravendita o locazione quando nel medesimo luogo siano già esposti cartelli pubblicitari da parte di altro agente a meno che non si tratti di affare diverso e che ciò risulti chiaramente dal testo del cartello. L'apposizione dei cartelli pubblicitari dovrà sempre essere autorizzata dal cliente e rispondere a criteri di adeguatezza, decoro commerciale e discrezione.

ART. 34

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.

ART. 35

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 QUINTA RAPPORTI CON LA FEDERAZIONE

ART. 36

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. 37

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. 38

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. 39

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. 40

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.

L'associato FIAIP dovrà evitare di fare indiscriminato e continuo ricorso agli organi disciplinari. Costituisce illecito disciplinare creare con il proprio comportamento situazioni di non sereno svolgimento della vita associativa.

ART. 41

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.

ART. 42

L'associato FIAIP che, quale candidato o sostenitore di candidati, partecipi ad elezioni di

organi statuari 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.

Durante le operazioni di voto e nella sede delle stesse è vietata ogni forma di propaganda elettorale.

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. 43

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. 44

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.).