

# **REGOLAMENTO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA**

**BRESCIA, 17 Aprile 2009**



## INDICE

<i>Regolamento Generale e di Vigilanza della Borsa Immobiliare di Brescia.....</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Regolamento Speciale: Norme e procedure operative della Borsa Immobiliare di Brescia Rif. Art.31 del Regolamento Generale.....</i>	<i>pag.15</i>
<i>Regolamento Speciale: Modalità di Assegnazione e gestione delle offerte di vendita o di affitto e di ricerca immobile presentate dal pubblico.....</i>	<i>pag.20</i>
<i>Regolamento Speciale: Servizio stime della Borsa Immobiliare.....</i>	<i>pag.22</i>
<i>Regolamento Speciale: Regolamento per la formazione del Listino.....</i>	<i>pag.30</i>
<i>Regolamento Speciale: Servizio di Certificazione del Giusto Valore e della Qualità Immobiliare “Fair Value”.....</i>	<i>pag.33</i>
<i>Regolamento Speciale: Regolamento d'Asta.....</i>	<i>pag.41</i>

# ***REGOLAMENTO GENERALE E DI VIGILANZA DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA***

## **ART. 1 - DEFINIZIONI**

Nel testo del presente Regolamento alcune fonti normative ed alcuni organi sono indicati in modo abbreviato.

In particolare:

- 1) per “Regolamento Generale” si intende il presente Regolamento Generale della Borsa Immobiliare di Brescia approvato con deliberazione della Giunta camerale n°25 del 13/01/1995 e modificato ed integrato con deliberazioni della Giunta Camerale n.39 del 24/02/2000, n.144 del 20/06/2001, n.144 del 2/10/2007, n.130 del 22/07/2008, n. 87 DEL 17/04/2009;
- 2) per regolamenti speciali si intendono gli allegati al presente Regolamento generale;
- 3) per “Comitato di Vigilanza” e “Direttore” si intendono gli organi previsti, rispettivamente, dagli art. 5 e 10 del presente Regolamento;
- 4) per “Camera di Commercio” si intende la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Brescia;
- 5) per Azienda si intende l’Azienda Speciale Pro Brixia della Camera di Commercio di Brescia istituita con deliberazioni n. 91 del 16/3/94 e n. 340 dell’11/8/94;
- 6) per “pubblico” si intende tutti coloro che accedono alle sale di contrattazione o a particolari servizi telematici, senza rientrare nelle categorie citate alle lett. a), b), c), d) del presente art. 11;
- 7) per Consiglio dell’Azienda si intende il Consiglio di Amministrazione dell’Azienda Speciale Pro Brixia.

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **ART. 2 - ISTITUZIONE**

La Borsa Immobiliare, costituita con deliberazione della Giunta camerale n. 188 del 23 maggio 1994, è amministrata dalla Azienda Speciale ProBrixia.

Si propone di agevolare l'incontro della domanda e dell'offerta di beni immobili in condizioni di trasparenza e di certezza, nel rispetto delle norme che disciplinano la materia.

La Borsa Immobiliare è disciplinata, oltre che dalle norme di legge e regolamentari, dalle disposizioni della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia istitutiva dell'Azienda Speciale, dal presente regolamento generale e dai regolamenti speciali.

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONTRATTAZIONE**

E' oggetto della contrattazione, anche in via telematica, presso la Borsa Immobiliare, la compravendita e la locazione relativa ad ogni tipo di bene immobile, anche con asta pubblica.

## **TITOLO II - ORGANI DELLA BORSA**

### **ART. 4 – ORGANI**

Gli organi della Borsa sono:

- il Comitato di Vigilanza
- il Direttore

### **ART. 5 - COMITATO DI VIGILANZA E PRESIDENTE DEL COMITATO DI VIGILANZA**

Il Comitato di Vigilanza è composto da 9 (nove) membri effettivi:

- Il Presidente del Comitato di Vigilanza, designato dalla Giunta della Camera di Commercio;
- Il Presidente dell'Azienda Speciale ProBrixia o un suo delegato, che ne fanno parte di diritto;
- 4 membri designati dagli agenti immobiliari;
- 2 membri designati dalla Giunta camerale;
- 1 membro designato dagli operatori accreditati al settore delle costruzioni edili. Al raggiungimento di 10 operatori accreditati per tale settore spetteranno 2 membri.

I componenti del Comitato di Vigilanza restano in carica tre anni e possono essere riconfermati. Nel caso risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, decadono dall'incarico.

Il Presidente del Comitato di Vigilanza stabilisce le modalità di lavoro dell'organo collegiale per quanto non previsto esplicitamente dalle norme regolamentari e, ove ricorrano motivazioni di necessità e urgenza, adotta, con propria determinazione soggetta a ratifica del Comitato, provvedimenti di competenza di quest'ultimo.

#### **ART. 6 - CAUSE DI DECADENZA E DI INCOMPATIBILITÀ'**

I singoli componenti del Comitato di Vigilanza sono da considerarsi incompatibili per qualsivoglia deliberazione riguardante un incarico e/o un bene di cui all'art. 3, nel quale essi abbiano direttamente o indirettamente interesse (anche per conto di propri clienti e/o parenti e/o affini); in tal caso gli stessi hanno l'obbligo di astenersi dalla relativa decisione, dandone comunicazione al Direttore.

Decadono di diritto dagli incarichi eventualmente ricoperti, qualora il singolo componente del Comitato rientri in uno dei casi previsti dall'art. 12 del presente Regolamento. Il singolo componente del Comitato di Vigilanza cesserà dal proprio incarico a seguito di dimissioni scritte, dallo stesso presentate al Direttore della Borsa ed accettate da parte del Comitato, il quale potrà respingere le dimissioni stesse per una sola volta.

In caso di incompatibilità, decadenza e dimissioni, si procederà alla sostituzione del membro così cessato secondo i criteri di cui al precedente art. 5.

#### **ART. 7 - COMPITI DEL COMITATO DI VIGILANZA**

Il Comitato di Vigilanza vigila sul regolare andamento della Borsa e sul rispetto, da parte dei soggetti ammessi ad operare, delle leggi, dei regolamenti e delle disposizioni della Camera di Commercio. Delibera sulle domande di accreditamento e di dimissioni dalla Borsa Immobiliare sottoponendo le proprie determinazioni alla ratifica del Consiglio di Amministrazione della Azienda Speciale ProBrixia. Per la formulazione del proprio giudizio può acquisire elementi informativi delle anagrafi camerali o decidere colloqui personali con il candidato.

I soggetti accreditati ad operare sono tenuti a fornire, se richiesti, gli elementi di valutazione o documentazione che il Comitato ritenesse necessari ai fini dell'assolvimento dei compiti di cui sopra.

Inoltre:

- a) fornisce pareri a richiesta della Azienda Speciale Pro Brixia su tutti i provvedimenti che questa intende adottare per il funzionamento del Borsa;
- b) formula alla Azienda Speciale Pro Brixia proposte per la migliore organizzazione dei servizi del Borsa Immobiliare e lo sviluppo degli stessi;
- c) adotta i provvedimenti disciplinari di cui al presente art. 8 nei confronti degli operatori accreditati alla Borsa che abbiano violato i regolamenti, le disposizioni e/o la deontologia professionale;
- d) svolge funzioni di conciliazione nelle controversie tra operatori di Borsa e tra questi ultimi e il pubblico.

## **ART. 8 - PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI**

Il Comitato di Vigilanza può comminare le seguenti sanzioni:

- a) richiamo scritto per le infrazioni più lievi;
- b) sospensione dell'accesso al Borsa e ai suoi servizi per un periodo non superiore a cinque sedute per le infrazioni più gravi;
- c) sospensione fino a tre anni o esclusione dalla Borsa e dai suoi servizi per le infrazioni di particolare gravità, con pubblicazione dei motivi che hanno comportato il provvedimento,
- d) eventuale espulsione dalla Borsa Immobiliare in caso di tre assenze consecutive alle riunioni degli organi della Borsa previsti dal presente Regolamento e comunque in caso le assenze siano superiori al 70% nell'arco dell'anno.

I provvedimenti sono adottati previa audizione degli interessati e deliberati dal primo Consiglio di Amministrazione utile di ProBrixia.

Il giudizio sulla gravità dell'infrazione, compete al Comitato di Vigilanza. Contro i provvedimenti disciplinari adottati è ammesso ricorso alla Giunta della Camera di Commercio, il cui giudizio è inappellabile.

L'esclusione dalla Borsa comporta, oltre al divieto d'ingresso in Borsa e di fruire dei relativi servizi, anche il divieto di usare la dizione di agente accreditato.

L'esclusione viene comunicata a tutte le Borse Immobiliari italiane.

Il Comitato può chiedere nei casi più gravi al Consiglio dell'Azienda, la pubblicazione del provvedimento sugli organi di stampa.

## **ART. 9 - RIUNIONI DEL COMITATO DI VIGILANZA**

Il Comitato di Vigilanza si riunisce validamente con la maggioranza dei componenti e delibera a maggioranza dei presenti.

Esso si riunisce almeno 2 volte all'anno ed è tenuto, a consuntivo di ogni esercizio finanziario, a stilare un rapporto sull'andamento della Borsa dal punto di vista della trasparenza, della correttezza della trattativa e degli scambi. Esso è convocato dal Presidente tutte le volte che lo giudichi necessario e quando ne sia fatta domanda scritta da almeno un terzo dei suoi componenti con lettera inviata almeno cinque giorni prima del giorno della riunione; in caso di urgenza può essere convocato a mezzo telegramma o fax inviato 48 ore prima della riunione.

## **ART. 10 - DIRETTORE**

Il Direttore della Borsa è il Direttore della Azienda Speciale ProBrixia che può delegare per i compiti amministrativi e di direzione della Borsa Immobiliare un funzionario della Azienda Speciale ProBrixia, fissando con ordine di servizio le competenze del Direttore Operativo, se nominato.

Il Direttore, in particolare:

- è responsabile per l'organizzazione e il funzionamento dei servizi di Borsa;
- dirige e coordina l'attività del personale a tale fine assegnatogli e mantiene i collegamenti con le strutture coinvolte nell'attività di conduzione della Borsa;
- promuove e adotta, nell'ambito del Regolamento, ogni provvedimento operativo idoneo a garantire il buon funzionamento della Borsa;
- attua i provvedimenti disciplinari adottati dal Comitato di Vigilanza e/o dalla Giunta della Camera di Commercio;
- è Segretario del Comitato di Vigilanza alle cui riunioni partecipa a titolo consultivo, ne esegue le disposizioni e sottopone al medesimo proposte per il miglioramento della funzionalità dei servizi della Borsa;
- esercita le prerogative e si occupa di tutte le incombenze espressamente assegnategli da specifiche norme del presente Regolamento;
- può delegare, all'occorrenza, altra persona a sostituirlo presso la sala delle contrattazioni nei giorni di Borsa, ferma restando la sua responsabilità per l'operato del sostituto.

### **TITOLO III - FUNZIONAMENTO DELLA BORSA**

#### **ART. 11 - OPERATORI ACCREDITATI**

Per ottenere l'accreditamento gli interessati devono presentare domanda all'Azienda, corredata dalla necessaria documentazione. Possono essere operatori accreditati i seguenti soggetti:

- a) i titolari, i soci o legali rappresentanti di imprese di mediazione quale risulta dalla denuncia di attività prodotta al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, inserite nel Ruolo di cui alla legge 3/2/89 n. 39 - sezione immobiliare e sezione mandato a titolo oneroso - che esercitano l'attività di mediazione immobiliare individualmente o in forma societaria e che forniscano all'atto della richiesta di ammissione:
- idonea attestazione bancaria concernente la correttezza commerciale e la capacità finanziaria;
  - prova documentale di congrua polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale;
  - limitatamente alle Società, l'idoneo certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio;

Le società d'intermediazione immobiliare in possesso dei requisiti sopra indicati possono operare solo attraverso agenti anch'essi in possesso dei requisiti di cui alla legge 3 febbraio 1989 n° 39.

Il venire meno dei requisiti comporta la revoca.

b) tutti quegli operatori economici non contemplati nel precedente capoverso a), che la Camera di Commercio ritenesse utile ammettere nella Borsa in funzione del positivo contributo che questi stessi operatori potrebbero dare alla maggiore funzionalità della Borsa e che forniscano, all'atto dell'ammissione, la documentazione all'uopo richiesta.

L'autorizzazione ad operare nella Borsa viene rilasciata dalla Camera di Commercio, sentito il Comitato di Vigilanza.

I presupposti fondamentali per l'autorizzazione ad operare sono l'esperienza professionale, la solvibilità e la correttezza professionale; tali presupposti vengono accertati dal Comitato di Vigilanza attraverso l'acquisizione di elementi informativi e/o colloqui personali.

## **ART. 12 - DIRITTI E DOVERI DELL'AGENTE ACCREDITATO**

L'agente accreditato ed il legale rappresentante della società d'intermediazione immobiliare, oltre al rispetto delle norme della legge n° 39/89, devono sottoscrivere un impegno formale a rispettare i regolamenti della Borsa.

In particolare devono:

- operare con correttezza e diligenza;
- rispettare le tariffe approvate dal Consiglio dell'Azienda Speciale nella Borsa ed è auspicabile usare i contratti tipo e la modulistica della Borsa sia all'interno della Borsa che fuori;
- accettare la collaborazione degli altri agenti accreditati alle condizioni previste dal presente Regolamento;
- partecipare finanziariamente alle campagne pubblicitarie deliberate dal Consiglio dell'Azienda su proposta del Comitato di Vigilanza in conformità al presente regolamento;
- fornire al Comitato di listino le necessarie informazioni da questo richieste;
- partecipare alle riunioni indette dalla Segreteria della Borsa Immobiliare di Brescia e alle attività sopra citate, con la possibilità, in caso di assenza, di far partecipare una persona di fiducia con le funzioni esclusivamente di uditore;
- in caso di controversie insorte con altro agente o cliente ricorrere alla preliminare amichevole composizione del Comitato di Vigilanza ed in mancanza alla Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Brescia.

E' consigliabile non pubblicizzare affari non presenti in Banca Dati qualora l'agente o la società utilizzino il logo o la dicitura "ACCREDITATO ALLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA".

L'Agente accreditato o la Società hanno diritto ad usare nella propria pubblicità, nell'insegna dell'azienda e nella carta intestata il logo e la dizione "AGENTE ACCREDITATO ALLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA".

L'accreditato non deve provocare turbativa di mercato con il proprio comportamento.

### **ART. 13 - CAMPAGNE PUBBLICITARIE**

Il Consiglio dell'Azienda può predisporre campagne pubblicitarie per pubblicizzare la Borsa Immobiliare e suoi servizi, previo preventivo parere del Comitato di Vigilanza.

Gli agenti accreditati sono obbligati a concorrere ai costi relativi in misura del 40% del costo globale, se il programma di pubblicità è approvato dal comitato organizzativo.

La campagna pubblicitaria sarà proposta al Comitato di Vigilanza ed al Consiglio di Pro-Brixia.

Si procederà nello stesso modo anche per eventuali campagne pubblicitarie previste all'art.6 ultimo comma del regolamento speciale "Modalità di assegnazione e gestione delle offerte di vendita o di affitto pervenute dal pubblico".

### **ART. 14 - OBBLIGO DI COLLABORAZIONE**

I rapporti di collaborazione tra agenti accreditati alla Borsa sono obbligatori per le compravendite.

In particolare l'agente accreditato titolare di un incarico non può rifiutare la proposta di un altro agente accreditato se sussistono le seguenti condizioni:

- il prezzo sia quello richiesto per entità, modalità e termini di pagamento;
- la proposta, trasmessa per iscritto, sia immediatamente esecutiva nel senso che il soggetto proponente sia pronto a firmare il preliminare od il contratto definitivo entro 5 giorni versando quanto dovuto a titolo di caparra o di corrispettivo.

In tal caso il proponente ha diritto alla provvigione dovuta dalle parti a lui presentate.

La proposta può esser rifiutata se il titolare dell'incarico comunica entro tre giorni dalla proposta il nome di un soggetto con il quale ha già concluso la trattativa.

Le proposte di vendita di immobili conferite dal costruttore accreditato verranno collocate sul mercato tramite l'intermediazione degli agenti immobiliari accreditati. Questi ultimi si impegneranno ad applicare ai costruttori accreditati una tariffa di mediazione ridotta del 50% rispetto a quella in uso.

### **ART. 15 - ACCREDITAMENTO A PIÙ BORSE**

Un agente o una società di intermediazione possono esser accreditati a più Mercati/Borse, sempre che siano accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia.

La revoca per sanzione disciplinare in un Mercato/Borsa ha effetto per tutte gli altri Mercati/Borse.

### **ART. 16 - EFFICACIA DELL'ACCREDITAMENTO**

L'accREDITAMENTO ha efficacia annuale ed è automaticamente rinnovato, salvo disdetta da parte dell'accREDITATO, che deve pervenire con lettera raccomandata, indirizzata al Presidente del Consiglio dell'Azienda, entro sessanta giorni dalla chiusura dell'anno solare e sempre che permangano i requisiti previsti, il cui venire meno comporta in ogni momento la revoca dell'accREDITAMENTO, fermo restando gli obblighi in corso cui si determina il provvedimento.

## **ART. 17 - TARIFFE CONTRATTO TIPO E MODULISTICA**

Il Consiglio dell'Azienda fissa i limiti delle tariffe di mediazione e dei servizi di Borsa, che gli agenti accreditati sono tenuti ad osservare in ogni contrattazione; approva altresì i contratti tipo e la modulistica che gli accreditati devono usare dentro e fuori la Borsa.

## **ART. 18 - CENTRO SERVIZI**

Il centro servizi comprende:

- la Banca Dati;
- il servizio perizie e stime;
- il servizio rilevazione prezzi - Listino;
- il servizio aste e vendite coattive;
- il servizio di certificazione del Giusto Valore Immobiliare e della qualità immobiliare.

Il Consiglio dell'Azienda può deliberare l'organizzazione di altri servizi anche con la collaborazione di terzi.

## **ART. 19 - ACCESSO ALLA BORSA E AI SUOI SERVIZI**

Possono accedere alla Borsa e ai suoi servizi, anche telematici, solo gli operatori accreditati, cioè autorizzati alla contrattazione secondo le modalità di cui al precedente art. 11, i loro rappresentanti preventivamente autorizzati ed operatori non immobiliari all'uopo autorizzati dal Direttore, cui abbiano fatto domanda. L'operatore accreditato, all'atto dell'adesione, deve rilasciare all'Azienda Speciale Pro Brixia una dichiarazione dalla quale risulti l'impegno, per sé e per i propri rappresentanti, ad assoggettarsi a rispettare la disciplina prevista nei regolamenti speciali e generali relativi al Borsa, nelle norme, nelle procedure e nelle modalità previste dagli organi competenti. L'Azienda Speciale Pro Brixia provvederà a trasmettere tali dichiarazioni alla Giunta camerale per la necessaria presa d'atto.

## **ART. 20 - LIMITAZIONI ALL'ACCESSO ALLA BORSA E AI SUOI SERVIZI**

L'accesso alla Borsa e ai suoi servizi non è consentito agli operatori sospesi, falliti, interdetti, inabilitati, a quelli che abbiano riportato condanne passate in giudicato per delitti contro la Pubblica Amm.ne della Giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, per l'esercizio abusivo della mediazione, ovvero per delitti di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e nel massimo a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Ove alcuno degli operatori accreditati, pur in presenza delle limitazioni citate al comma precedente, abbia preso parte alla attività della Borsa, lo stesso decadrà da tutti i diritti di intermediazione previsti, salvo il potere sanzionatorio e civilistico da parte del Comitato di Vigilanza.

#### **ART. 21 - DIRITTI DI BORSA**

L' Azienda Speciale Pro Brixia organizza e fissa le tariffe di Borsa e le quote di accreditamento per gli operatori ammessi di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

#### **ART. 22 - COMUNICAZIONI TRA OPERATORI E AZIENDA SPECIALE PRO BRIXIA**

Ogni operatore potrà comunicare con l'Azienda Speciale Pro Brixia esclusivamente tramite del Comitato di Vigilanza o, in alternativa, per il tramite del Direttore della Borsa. Per contro, gli stessi organi sopra citati, informeranno gli operatori delle comunicazioni riguardanti la Borsa provenienti dall' Azienda Speciale Pro Brixia.

#### **ART. 23 – NEGOZIAZIONI**

Le negoziazioni si svolgono per trattativa privata o per asta pubblica. Le negoziazioni per trattativa privata possono avvenire:

- fra gli operatori accreditati di cui all'art. 11;
- fra un operatore autorizzato ed il pubblico. Il pubblico può negoziare nella Borsa esclusivamente per il tramite degli operatori accreditati di cui all'art. 11 lett. a) del presente Regolamento.

L'asta si svolge sulla base di un regolamento speciale, predisposto dalla Azienda Speciale Pro Brixia.

#### **ART. 24 - BANCA DATI**

La banca dati della Borsa Immobiliare è gestita dalla Azienda Speciale Pro Brixia anche tramite l'apposito sito internet.

#### **ART. 25 - TARIFFE DI MEDIAZIONE E CONTRATTI TIPO**

L'Azienda Speciale Pro Brixia, su proposta del Comitato di Vigilanza, approva schemi di condizioni generali di contratti e contratti-tipo per le negoziazioni di unità immobiliari registrate nella Banca Dati della Borsa Immobiliare.

L'Azienda Speciale Pro Brixia stabilisce i diritti d'asta nonchè le tariffe di mediazione tenendo conto degli usi da applicare per le negoziazioni delle unità immobiliari che intervengono tra operatore accreditato ed il pubblico e le negoziazioni che avvengono fra gli operatori accreditati.

L' Azienda Speciale Pro Brixia, su indicazione del Comitato di Vigilanza, regola, inoltre, le quote di ripartizione delle tariffe di mediazione spettanti a ciascun operatore nel caso di negoziazioni che coinvolgano più operatori accreditati.

#### **ART. 26 - CRITERI DI MISURAZIONE**

I criteri di misurazione da adottare per la determinazione delle superfici commerciali sia per la vendita sia l'affittanza, devono essere chiaramente indicati nelle schede tecniche che devono essere consegnate al cliente.

#### **ART. 27- ARBITRATO**

Ogni controversia che dovesse insorgere da accordi derivanti da contrattazioni relative al patrimonio immobiliare della Banca Dati della Borsa Immobiliare e non conciliata dal Comitato di Vigilanza, verrà risolta da un arbitrato della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Brescia. Le parti inseriranno nei documenti contrattuali, che porranno in essere per le contrattazioni relative al patrimonio immobiliare inserito nella Banca Dati del Borsa Immobiliare, la clausola arbitrale della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Brescia.

#### **ART. 28 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI DELLA BORSA IMMOBILIARE**

Gli operatori accreditati possono tenere riunioni nella sede della Borsa, previa autorizzazione del Direttore che ne valuta l'opportunità e la congruità con i principi generali dell'ordinamento della Borsa.

#### **ART. 29 - NORME E PROCEDURE OPERATIVE**

L' Azienda Speciale Pro Brixia, sentito il Comitato di Vigilanza, si riserva di emanare, con effetto vincolante, le disposizioni di attuazione del presente Regolamento, nonchè ogni altra disposizione procedurale occorrente al corretto funzionamento del servizio della Borsa.

#### **ART. 30 - REGOLAMENTI SPECIALI**

Per il corretto funzionamento della Borsa vengono allegati i seguenti regolamenti:

- a) regolamento sui servizi della Borsa;
- b) norme e procedure operative (rif. art. 32 del Regolamento Generale);

- c) modalità di assegnazione e gestione offerte di vendita o di affitto e di ricerca di immobile presentate dal pubblico;
- d) regolamento del servizio stime del Borsa immobiliare;
- e) regolamento per la formazione del Listino;
- f) regolamento d'asta;
- g) regolamento del servizio di Certificazione del Giusto Valore e della Qualità Immobiliare (Fair Value).

### **ART. 31 - ORGANI SPECIALI**

Sono organi speciali della Borsa:

- Assemblea degli Agenti accreditati
- il Comitato Organizzativo
- il Comitato Periti ed Esperti
- il Comitato di Listino
- il Comitato per le Aste

I suddetti Organi Speciali sono nominati dal Consiglio dell'Azienda su parere del Comitato di Vigilanza, ad eccezione dell'Assemblea degli Agenti accreditati.

Il Consiglio dell'Azienda sempre su parere del Comitato di Vigilanza può istituire gruppi di lavoro e Comitati di studio per l'esame di particolari problemi o per lo sviluppo di specifiche iniziative promozionali.

### **ART. 31bis - ASSEMBLEA DEGLI AGENTI**

L'Assemblea degli agenti accreditati è composta da tutti gli agenti regolarmente accreditati alla Borsa e si riunisce periodicamente per un numero minimo di tre riunioni all'anno. E' convocata dal rappresentante delegato dagli agenti, eletto con il 75% dei voti, qualora lo ritenga opportuno per questioni inerenti l'attività della Borsa, tramite comunicazione scritta effettuata via posta elettronica cinque giorni prima della riunione.

Nell'ambito dell'Assemblea gli agenti delineano le linee guida e le proposte di attività della Borsa che devono essere comunicate agli uffici di Pro Brixia per la loro successiva presentazione al Comitato di Vigilanza e/o al Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Speciale e/o alla Giunta Camerale oppure al Direttore secondo le rispettive competenze.

L'Assemblea si riunisce validamente a maggioranza dei componenti e delibera con il 75% dei voti. Gli agenti impossibilitati a partecipare hanno l'obbligo di sottoscrivere una delega e ogni agente non può avere più di una delega.

Le delibere dell'Assemblea sono vincolanti e definitive per tutti gli agenti accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia

Le riunioni dell'Assemblea possono anche svolgersi in concomitanza con le riunioni periodiche indette dagli uffici della Borsa Immobiliare.

#### **ART. 31ter – COMITATO ORGANIZZATIVO**

Il Comitato Organizzativo è composto da operatori accreditati in numero di quattro agenti accreditati (nominati dall'Assemblea del agenti di cui al precedente art. 31bis) e da un componente nominato dagli operatori accreditati del settore delle costruzioni edili e dura in carica tre anni.

I compiti del Comitato Organizzativo riguardano l'implementazione operativa delle linee-guida di sviluppo proposte dall'Assemblea degli Agenti e ratificate da ProBrixia.

#### **ART. 32 - FUNZIONAMENTO DEGLI ORGANI SPECIALI**

I Comitati di cui all'art. 31 sono convocati dai rispettivi Presidenti od in caso di impedimento da rispettivi Vice Presidenti a mezzo di fax o lettera trasmessa cinque giorni prima della riunione.

Non è necessaria l'indicazione dell'ordine del giorno.

In caso di urgenza, la convocazione può essere effettuata a mezzo telegramma inviato ventiquattro ore prima della riunione.

I Comitati sono validamente costituiti con la maggioranza dei componenti e deliberano, con voto palese, a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale il voto del Presidente.

#### **ART. 33 - DURATA E REVOCA DELLA NOMINA DEI COMPONENTI DEI COMITATI SPECIALI**

I Comitati durano in carica tre anni.

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

La revoca è dichiarata dal Consiglio dell'Azienda che prevede alla nomina di un nuovo Componente.

I Componenti il Comitato di Vigilanza non possono avere più di un incarico all'interno dei Comitati speciali.

#### **ART. 34 NORME TRANSITORIE**

Il Consiglio dell'Azienda potrà richiedere la certificazione di qualità aziendale secondo le norme ISO, come requisito per l'accreditamento a partire dal momento in cui le stesse saranno disponibili.

**REGOLAMENTO SPECIALE:  
NORME E PROCEDURE OPERATIVE  
DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA**  
*Rif. Art. 31 del Regolamento Generale*

**ART. 1 - AMMISSIONE**

I presupposti professionali fondamentali che il Comitato di Vigilanza deve verificare, sono quelli citati dal Regolamento Generale all' art. 11 lett. a). La stessa commissione, a propria discrezione e dopo aver esaminato la documentazione prevista, può procedere ad un colloquio individuale con il richiedente per verificarne l'esperienza professionale.

**ART. 2 - MODULISTICA TIPO**

Tutte le offerte o proposte che vengono assunte o stipulate per il tramite della Borsa (sia nella sede dello stesso, sia negli uffici degli operatori accreditati), devono essere formulate sull'apposita modulistica (schemi di contratti tipo, di incarico di affidamento e schede di caricamento della Banca Dati) approvata dall'Azienda Speciale Pro Brixia e sottoscritta per accettazione da tutti gli operatori all'atto dell'iscrizione.

Per ogni altra offerta o proposta assunta al di fuori della Borsa o senza il tramite dello stesso, è auspicabile che l'operatore accreditato utilizzi la sopracitata modulistica.

Resta comunque inteso che, per tutte le offerte caricate in Banca Dati, l'operatore si assume la responsabilità della congruenza tra il proprio incarico e quello sottoscritto.

L'inosservanza di queste norme procedurali costituisce grave inadempienza ed è soggetta ai provvedimenti disciplinari di cui all'art. 8, comma c) del Regolamento Generale.

**ART. 3 - BANCA DATI - PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA BORSA**

Tutti gli operatori accreditati sono tenuti ad inserire le offerte immobiliari nella Banca Dati del Borsa Immobiliare.

Il Comitato di Vigilanza può richiedere all'operatore accreditato la cancellazione dell'offerta da quest'ultimo caricata quando la stessa venga reputata palesemente fuori mercato.

Ogni offerta acquisita direttamente attraverso la Borsa Immobiliare va inserita, in modo sollecito, nella Banca Dati della Borsa a cura dell'operatore che detiene l'incarico.

E' auspicabile che tutto il patrimonio immobiliare disponibile nel portafoglio di ogni singolo operatore accreditato, venga inserito nella Banca Dati della Borsa.

In caso di recesso di un operatore accreditato dal Borsa Immobiliare il collegamento telematico con la Banca Dati della Borsa viene disattivato.

#### **ART. 4 - RAPPORTI DI COLLABORAZIONE FRA OPERATORI**

- a) Atteso che il patrimonio immobiliare della Banca Dati della Borsa Immobiliare è a disposizione di ogni operatore, i rapporti di collaborazione e gli accordi economici tra gli operatori dovranno essere concordati e formalizzati su apposita scheda controfirmata dalle parti;
- b) le offerte inserite in Banca Dati riguardanti cantieri, frazionamenti di stabili e mandati a titolo oneroso, sono disponibili per la collaborazione salvo il caso in cui l'operatore che detiene l'incarico richieda, e venga concesso dal Comitato di Vigilanza, l'inserimento delle relative offerte con la clausola "non disponibilità alla collaborazione";
- c) la contrattazione deve essere condotta dall'operatore che detiene il mandato, salvo accordo diverso fra le parti. L'operatore che offre la collaborazione deve rispettare il ruolo guida dell'operatore che detiene il mandato, con l'impegno di operare nelle forme date da quest'ultimo nell'impostazione del rapporto. Il segreto professionale dovrà comunque essere rispettato.

E' prevista la possibilità per gli agenti accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia di avviare rapporti di rappresentanza/corrispondenza con altri agenti immobiliari iscritti al ruolo in altra Provincia italiana ad esclusione di quella di Brescia e/o con altri operatori immobiliari nazionali e/o esteri, comunque non accreditati presso la Borsa Immobiliare stesso. E' possibile, infatti, per un agente accreditato caricare nella Banca Dati della Borsa Immobiliare, oltre alle proprie 20 offerte minime, le offerte relative ad immobili coperte da mandati in esclusiva o anche da lettera di incarico, da depositare presso la Direzione della Borsa e detenute da altro agente/operatore immobiliare suo rappresentante/corrispondente fuori Provincia.

Il Comitato di Vigilanza può ammettere una situazione in deroga al suddetto obbligo di esclusività del mandato, valutando ogni singolo caso presentato. Per tutte queste offerte caricate, l'agente accreditato si assume la completa e totale responsabilità e titolarità nei confronti di terzi e della Borsa Immobiliare di Brescia.

Il Comitato di Vigilanza, o il suo Presidente in casi di urgenza, assume tutte le iniziative previste dal Regolamento Generale all'art. 8 qualora si contravvenga ai comportamenti previsti al presente punto.

#### **ART. 5 - CRITERI DI MISURAZIONE**

In conformità a quanto previsto dall'art. 28 del Regolamento Generale, i criteri di misurazione da applicare per la determinazione delle superfici, sono i seguenti:

##### **A) RESIDENZA**

###### **LOCALI PRINCIPALI:**

- **Residenza:** 100% della SLP
- 
- **Mansarde con altezza minima oltre mt.1,70:** misurazione al 100% della SLP

- **Mansarde con altezza inferiore a mt.1,70 e fino a 1 mt.:** misurazione al 50% della SLP
- 
- **Soppalchi aventi altezza media di mt.2,70:** misurazione al 75% della SLP (finiti al civile)
- **Soppalchi aventi altezza media da mt.2,10 a mt.2,70:** misurazione al 50% della SLP (finiti al civile).
- LOCALI ACCESSORI:
- **Bagni, ingressi, corridoi e ripostigli:** misurazione al 100% della SLP
- 
- **Porticati e verande facenti volume:** misurazione al 60% della SLP
- **Porticati e verande non facenti volume:** misurazione al 35% della SLP
- 
- **Superfici non residenziali seminterrate, interrato, e solaio/soffitte:** misurazione dal 25% al 50% della SLP, secondo il grado di finitura
- **Balconi:** secondo le dimensioni, misurazione dal 35% al 50% della SLP
- 
- **Terrazze con dimensioni fino al 25% della SLP della residenza:** misurazione al 35%
- **Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della SLP della residenza:** misurazione al 25%
- **Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della SLP della residenza:** misurazione al 15%
- **Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della SLP della residenza:** misurazione al 10%
- 
- **Verde privato (esclusa piantumazione):** con dimensioni fino al 100% della SLP di Ville, Villini ed Appartamenti, misurazione al 10%
- **Verde privato (esclusa piantumazione):** con dimensioni eccedenti il 100% della SLP di Ville, Villini ed Appartamenti, misurazione al 5%
- 
- **Garage di pertinenza all'abitazione nel centro storico del capoluogo di provincia:** misurazione al 100% della SLP
- **Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia:** misurazione al 60% della SLP
- **Garage di pertinenza all'abitazione di altri comuni:** misurazione al 50% della SLP
- **Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni con superficie eccedente 40 mq.:** misurazione al 35% della SLP eccedente
- 
- **Posti auto coperti, centro storico del capoluogo:** misurazione al 80% della SLP
- **Posti auto coperti di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni:** misurazione al 35% della SLP
- 
- **Posti auto scoperti, centro storico del capoluogo:** misurazione al 50% della SLP
- **Posti auto scoperti di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni:** misurazione al 25% della SLP

#### B) DIREZIONALE (UFFICI)

- **Locali principali:** 100% della SLP
- 
- **Accessori diretti:** comunicanti al piano 100% della SLP
- 
- **Accessori ausiliari:** archivi non comunicanti al piano, cantine e depositi posti al piano interrato o seminterrati, misurazione al 35% della SLP

#### C) PRODUTTIVO (ESCLUSO UFFICI E SERVIZI, DA VALUTARE CON COSTI=ALLA RESIDENZA)

- **Piano Terra:** 100% della SLP
- 
- **Soppalchi per box uffici:** misurazione al 100% della SLP
-

- **Piano seminterrato con accesso carraio, avente altezza superiore a mt.4,00:** misurazione al 70% della SLP
- 
- **Piano primo, con accesso carraio, avente altezza superiore a mt.4,00:** misurazione dal 70% all'85% della SLP

#### LOCALI ACCESSORI AL PRODUTTIVO

- **Piano interrato con accesso carraio destinato a magazzino e deposito:** misurazione al 50% della SLP

#### D) COMMERCIALE (ESCLUSO UFFICI E SERVIZI, DA VALUTARE CON COSTI=ALLA RESIDENZA

- **Piano Terra:** misurazione al 100% della SLP
- 
- **Piano Interrato:** misurazione al 65% della SLP
- 
- **Primo Piano:** misurazione al 75% della SLP
- 
- **Soppalchi:** misurazione al 70% della SLP
- 
- **Retronegozio, magazzino, servizi:** misurazione al 50% della SLP
- 
- **Magazzini non comunicanti:** misurazione al 30% della SLP
- 
- **Aree scoperte utilizzabili:** misurazione al 20% della SLP

#### E) TERRENI AGRICOLI

**I terreni agricoli:** saranno calcolati in base alle risultanze catastali.

L'Azienda Speciale Pro Brixia, sentito il Comitato di Vigilanza, potrà definire i criteri di misurazione dei beni trattati o apportarne modifiche o integrazioni.

#### **ART. 6 - TARIFFE DI MEDIAZIONE**

Le tariffe di mediazione applicate alla Borsa Immobiliare di Brescia ed alle quali tutti gli operatori accreditati presso di essa si devono attenere, salvo diverso accordo fra le parti in relazione a prestazioni aggiuntive rispetto a quelle qui di seguito elencate, sono quelle fissate dalle "Provvisorie consuetudinarie per la mediazione vigenti nella Provincia di Brescia" e successive eventuali modificazioni.

Le suddette condizioni tariffarie sono vincolanti per gli immobili situati nella Provincia di Brescia. Per gli immobili situati al di fuori della suddetta Provincia, vengono applicate le condizioni derivanti dal libero accordo fra le parti. In assenza di tale accordo vengono applicate le seguenti condizioni:

- a) per immobili situati al di fuori della Provincia di Brescia vanno considerate le tariffe di mediazione previste dagli usi e consuetudini rilevate dalla Camera di Commercio locale. Nella eventualità non fossero state rilevate negli usi e consuetudini, vengono applicate le tariffe correnti locali generalmente applicate;
- b) per gli immobili situati all'estero vengono applicate le tariffe correnti così come indicate dall'associazione nazionale locale degli agenti immobiliari.

Le tariffe sopra citate vanno applicate sull'intero ed effettivo valore di vendita/locazione. Nulla è dovuto all'operatore accreditato, a nessun titolo, in caso di mancata conclusione del contratto.

#### **ART. 7 - AFFIDAMENTO/ACQUISIZIONE DI INCARICO**

L'affidamento/acquisizione di un incarico può avvenire:

- a) direttamente presso la Borsa Immobiliare mediante turnazione fra gli operatori accreditati;
- b) presso gli uffici degli operatori accreditati:

i quali possono acquisire direttamente o consigliare l'affidamento a collega specializzato.

Ogni operatore accreditato dovrà dare adeguata pubblicità alla Borsa Immobiliare esponendo in vetrina o all'interno dei propri uffici il logo della Borsa Immobiliare, le sue tariffe, i suoi regolamenti ed il proprio numero di codice di operatività al fine di fornire al cliente un'adeguata informazione sulla Borsa stesso.

#### **ART. 8 - PUBBLICITA'**

Le campagne pubblicitarie, promozionali, istituzionali della Borsa Immobiliare dovranno trovare spazio negli uffici degli operatori accreditati.

Gli operatori accreditati si impegnano a concorrere alle spese per la pubblicità della Borsa Immobiliare nella misura fissata dall'Azienda Speciale Pro Brixia, su proposta del Comitato di Vigilanza, così come previsto all'art. 14 del Regolamento Generale.

#### **ART. 9 - COMITATO DI VIGILANZA**

Il Comitato di Vigilanza, su proposta del suo Presidente, ha la facoltà di avvalersi - a titolo consultivo - di gruppi di lavoro composti da operatori accreditati e/o specialisti esterni, di durata finita, per l'approfondimento di specifiche problematiche riguardanti la Borsa.

#### **ART. 10 - OGGETTO DELLA CONTRATTAZIONE**

La contrattazione del bene immobile, oltre a quanto previsto nell'art. 3 del Regolamento Generale, può comportare anche la negoziazione di diritti reali e/o attività commerciali ad esso connesse, solo se la loro negoziazione avviene in modo congiunto ed accessorio al bene immobile trattato.

Le regole stabilite nel presente Regolamento sono vincolanti.

La loro inosservanza, comporta l'applicazione dell'art. 8 del Regolamento Generale.

Modifiche alle presenti norme e procedure operative potranno essere apportate mediante delibera della Giunta della Camera di Commercio, su proposta del Comitato di Vigilanza.

**REGOLAMENTO SPECIALE:  
MODALITA' DI ASSEGNAZIONE E GESTIONE DELLE OFFERTE DI  
VENDITA O DI AFFITTO E DI RICERCA IMMOBILE PRESENTATE DAL  
PUBBLICO**

**ART. 1 - AGENTI PREPOSTI A RICEVERE LE OFFERTE**

Tutti gli agenti accreditati daranno indicazione del genere di affari che il medesimo è disposto a trattare (compravendita/affitto di immobili ad uso residenziale, industriale, terreni, ecc.).

Gli agenti dovranno accettare, pena la perdita del turno, qualsiasi offerta venga loro proposta relativa ad immobili che rientrino nel genere di affari dagli stessi trattato.

**ART. 2 -MECCANISMO DI TURNAZIONE**

Il meccanismo di turnazione opera in base ad un elenco redatto in ordine alfabetico di tutti gli agenti accreditati e notificato periodicamente a cura degli uffici della Borsa.

In caso di mancata accettazione dell'incarico proposto, da parte di un agente, l'affare passa all'agente che occupa il posto immediatamente successivo della lista.

**ART. 3 -OFFERTE PERVENUTE PER CORRISPONDENZA**

Anche per le offerte pervenute per corrispondenza si seguiranno le procedure sopra descritte.

**ART. 4 - OFFERTE INESITATE**

Le offerte che non sia risultato possibile collocare ricorrendo alle procedure citate verranno trattenute dalla Direzione la quale ricercherà, a sua discrezione, altre modalità per provvedere, comunque, a soddisfarle.

**ART. 5 - OPZIONI DEL PUBBLICO**

Le suddette procedure per l'individuazione dell'agente cui assegnare le offerte non operano se il cliente chiede espressamente di essere messo in contatto con un agente da lui stesso indicato.

## **ART. 6 - PROCEDURE OPERATIVE RIGUARDANTI LE OFFERTE DEL PUBBLICO**

Chiunque si presenti alla Borsa per offrire degli immobili in vendita o in affitto, compilerà un apposito modulo nel quale verranno riportati il suo nome ed indirizzo e i dati di sintesi atti ad individuare le caratteristiche dell'offerta.

La segreteria della Borsa individuerà l'agente referente che firmerà l'incarico di mediazione mediante apposita turnazione alfabetica.

La segreteria della Borsa successivamente informerà tutti gli agenti accreditati dell'avvenuta acquisizione dell'immobile che entrerà nel circuito vendite della Borsa.

Verrà predisposta una scheda per ogni immobile acquisito e tutti gli agenti sono obbligati a comunicare, in tempi brevi, alla segreteria della Borsa i contatti-cliente avuti relativamente agli immobili in gestione alla Borsa.

Fermo restando la pubblicità istituzionale prevista, di cui all'art.14 del Regolamento Generale di Vigilanza della Borsa Immobiliare, qualora si ritenesse opportuno pubblicizzare gli immobili acquisiti attraverso la Borsa Immobiliare spetterà al Comitato Organizzativo decidere e proporre le modalità di uscite pubblicitarie e ogni agente è comunque autorizzato ad effettuare, a proprio carico, delle uscite in forma non contrastante con le pubblicità istituzionale (es. annunci economici).

In caso di conclusione positiva dell'incarico la ripartizione della provvigione avverrà con le seguente modalità:

- a) l'agente referente che ha firmato l'incarico di acquisizione dell'immobile suddividerà l'intero della provvigione dell'utente della Borsa, al netto del 12 % spettante a Probrixia per servizi resi, con gli altri agenti accreditati e avrà diritto a due quote della suddivisione;
- b) l'agente che ha effettuato la vendita/locazione dell'immobile terrà l'intero della provvigione del proprio cliente, al netto del 12 % spettante a Probrixia per servizi resi, e rinuncerà quindi alla quota della provvigione dell'utente della Borsa spettante agli agenti accreditati;
- c) agli altri agenti accreditati spetterà una quota, in parti uguali, della provvigione dell'utente che ha affidato l'incarico alla Borsa.

Per quanto attiene la ricerca di immobile, l'agente che procurerà l'immobile avrà il diritto a mantenere a proprio appannaggio la mediazione spettante del cliente venditore. La mediazione spettante del cliente acquirente sarà equamente suddivisa tra tutti gli agenti accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia. Pro-Brixia emetterà nei confronti degli agenti fattura per servizi resi fatta pari forfettariamente al 12% dell'intera provvigione incassata dagli agenti.

Periodicamente la segreteria della Borsa provvede a ripartire tra i vari agenti le somme e le sottopone al Comitato vendite prima di procedere all'effettiva ripartizione delle singole quote-parte spettanti ad ogni agente.

**REGOLAMENTO SPECIALE:  
SERVIZIO STIME DELLA BORSA IMMOBILIARE**

**ART. 1 – PREMESSA**

Il servizio in oggetto si configura come iniziativa aggiuntiva nell'ambito del più ampio programma Borsa Immobiliare. L'iniziativa si rivolge sia al pubblico sia alle istituzioni pubbliche e private quali banche, assicurazioni, società finanziarie, ecc. le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, potrebbero essere fortemente interessate ad usufruire di tale servizio.

Si applicano le definizioni di cui all'art. 1 del Regolamento Generale.

**ART. 2 –MODALITÀ' ORGANIZZATIVE**

Il servizio è promosso dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Il servizio, gestito dalla Direzione della Borsa Immobiliare, si avvale della collaborazione di un gruppo di periti. Ogni singolo perito è nominato, su richiesta dell'interessato, dal Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare e deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere Agente immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia;
- b) essere iscritto al Ruolo dei Periti ed Esperti della CCIAA;
- c) essere assicurato contro danni professionali;
- d) aver conseguito il Diploma di "Valutatore Certificato" o un titolo analogo dopo aver frequentato un corso e/o master di specializzazione in materia di "gestione immobiliare" di almeno 300 ore.
- e) dimostrare su richiesta del Comitato di Vigilanza la propria professionalità nel settore stime.

Il Comitato dei Periti nomina al proprio interno un Presidente ed un Vice Presidente secondo le modalità previste dal Regolamento Generale.

L'agente nominato può recedere dall'incarico inviando la richiesta al Comitato di Vigilanza entro il 31 Dicembre e le sue dimissioni avranno validità a decorrere dall'anno successivo.

## **ART. 2 BIS – PRINCIPI GENERALI DELL’ATTIVITA’ DEL PERITO VALUTATORE**

L’attività di perito valutatore deve essere esercitata nel rispetto delle leggi dello Stato e costituisce attività di interesse generale. Il perito valutatore deve ritenersi responsabile della propria opera sia nei riguardi della committenza che nei riguardi della collettività.

Il perito valutatore adempie agli impegni assunti con cura e diligenza, non svolge prestazioni professionali in condizioni di incompatibilità con il proprio stato giuridico, né quando il proprio interesse o quello del committente siano in contrasto con i suoi doveri professionali. Il perito valutatore rifiuta di accettare incarichi per i quali ritenga di non avere adeguata preparazione e/o quelli per i quali ritenga di non avere adeguata potenzialità per l’adempimento degli impegni assunti.

Il perito valutatore può, per stime strettamente connesse con la valutazione immobiliare richiesta, sotto la sua esclusiva responsabilità e direzione, avvalersi dell’opera di consulenti tecnici/specialisti, da lui selezionati e retribuiti. I costi potranno comprendere gli onorari di eventuali consulenze tecniche specifiche necessarie e integrative alla valutazione dell’immobile nel suo complesso. Il perito valutatore incaricato resta, comunque, il soggetto responsabile nei confronti della committenza, anche per l’opera eventualmente svolta dai sopra citati consulenti tecnici/specialisti.

Il perito valutatore sottoscrive solo le prestazioni professionali che ha personalmente svolto e/o diretto. Il valutatore sottoscrive prestazioni professionali in forma collegiale solo quando siano rispettati e specificati i limiti di competenza professionale e di responsabilità dei singoli membri del gruppo di valutazione o dell’organizzazione. Tali limiti dovranno essere dichiarati sin dall’inizio della collaborazione.

## **ART. 3 -PROCEDURA**

I fruitori di tale servizio devono fornire, all’atto della domanda di stima, la documentazione così come specificata nel **(Mod. A1)** e **(Mod. A3)**

Documentazioni aggiuntive potranno essere richieste dal Perito qualora necessarie.

L’incarico viene attribuito ad uno dei periti di cui sopra, dal Direttore della Borsa Immobiliare sulla base di una lista redatta secondo un criterio di specializzazione per tipi di immobili e di competenza territoriale.

L’attribuzione d’incarico deve essere sottoscritta dal richiedente e controfirmata dal perito su di un apposito modulo prestampato **(Mod. A1)** e **(Mod. A3)** intestato “Borsa Immobiliare di Brescia”. Nel modulo devono essere richiamate le tariffe richieste per il lavoro di stima svolto. Le tariffe richieste dalla Borsa Immobiliare, comprensive della visita in loco entro il territorio di Brescia e Provincia, sono quelle previste nel tariffario e sono approvate dal Comitato di Vigilanza.

La valutazione preventiva dell’immobile, al fine dell’affidamento dell’incarico di stima al singolo perito od al collegio spetta, d’intesa con il Direttore della Borsa Immobiliare al Presidente del Comitato Periti ed Esperti, il cui giudizio è insindacabile.

Per gli immobili da stimare in Province non coperte dalla presenza di operatori accreditati presso la Borsa Immobiliare, il perito incaricato dovrà concordare preventivamente con il richiedente le spese di vacanza. Nel caso in cui il richiedente la perizia affidi incarico di vendita ad un operatore accreditato

presso la Borsa Immobiliare entro il termine di 60 giorni dalla perizia stessa, il richiedente avrà diritto ad uno sconto sulla provvigione da corrispondere pari all'importo pagato per la perizia al netto delle spese di vacanza.

Il prezzo per il servizio in oggetto è liquidato alla Borsa e stornato dallo stesso all'esperto, il quale non può acquisire il mandato di intermediazione per la vendita o la locazione dell'unità immobiliare stimata.

#### **ART. 4 -RELAZIONE FINALE**

La relazione finale di stima deve prevedere i seguenti dati essenziali secondo quanto previsto negli appositi moduli prestampati:

- la **valutazione sintetica** dell'immobile (**Mod. A2**) riporterà:
  - Esame della documentazione amministrativa, certificati, permessi e loro validità;
  - Verifica urbanistica;
  - Verifica vincoli e ipoteche, atti di provenienza e corrispondenza dati di proprietà e catastali;
  - Calcolo e determinazione delle superfici principali, accessorie interne, esterne, volume, superficie coperta e scoperta, superficie delle parti comuni per SLP;
  - Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e tipologia;
  - Rilevamento dei valori economici di aree e fabbricati della tipologia interessata, presso soggetti diversi (Agenzie, Tecnici, Promotori);
  - Verifica di congruità dei valori e determinazione del Valore medio di riferimento (Metodo Cost Approach);
  - Determinazione del R.P. locale tipologico
  - Applicazione delle caratteristiche specifiche comparative (Comparative Approach)
  - Determinazione del Fair Value/MQ
  - Calcolo della superficie commerciale
  - Determinazione del Fair Value Complessivo
  - Verifica del valore mediante il metodo reddituale (Income Approach), verifica di sostenibilità dei canoni di locazione in rapporto al valore ed al suo rendimento (tasso di capitalizzazione) riferito al mercato locale tipologico temporale
  - Rapporto sintetico descrittivo di tutte le procedure attivate comprendendo gli aspetti e le caratteristiche considerate, l'andamento del mercato tipologico locale.

- La **valutazione analitica** dell'immobile (**mod.A4**) riporterà:

- Esame della documentazione amministrativa, certificati, permessi e loro validità;
- Verifica di conformità e corrispondenza fabbricato/progetto;
- Verifica urbanistica;
- Verifica vincoli e ipoteche, atti di provenienza e corrispondenza dati di proprietà e catastali;
- Calcolo e determinazione delle superfici principali, accessorie interne, esterne, volume, superficie coperta e scoperta, superficie delle parti comuni per SLP;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e per tipologia;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e tipologia;

- Rilevamento dei valori economici di aree e fabbricati della tipologia interessata, presso soggetti diversi (Agenzie, Tecnici, Promotori);
- Verifica di congruità dei valori e determinazione del Valore medio di riferimento (Metodo Cost Approach);
- Determinazione del R.P. locale tipologico
- Applicazione delle caratteristiche specifiche comparative (Comparative Approach)
- Determinazione del Fair Value/MQ
- Calcolo della superficie commerciale
- Determinazione del Fair Value Complessivo
- Verifica del valore mediante il metodo reddituale (Income Approach), verifica di sostenibilità dei canoni di locazione in rapporto al valore ed al suo rendimento (tasso di capitalizzazione) riferito al mercato locale tipologico temporale
- Rapporto - Analisi dettagliata e descrittiva di tutte le procedure attivate comprendendo gli aspetti e le caratteristiche considerate, l'andamento del mercato tipologico locale, la descrizione dei materiali costruttivi differenziati per strutture e finiture, con particolare riferimento agli impianti e dotazioni tecnologiche ed alle caratteristiche d'avanguardia applicate, dedicando particolare attenzione alle soluzioni volte al risparmio energetico, al benessere, ed all'ambiente interno ed esterno al fabbricato.

La relazione deve essere in ogni caso stilata su carta intestata dalla Borsa Immobiliare e firmata dai periti componenti il gruppo di stima.

L'Azienda Speciale provvederà all'invio della relazione di stima al richiedente e contestualmente emetterà fattura per l'onorario previsto.

Il Perito o gruppo di Periti fatturerà a sua volta all'Azienda Speciale il proprio onorario, stornato della percentuale spettante all'Azienda Speciale, determinata annualmente dal Consiglio della stessa su parere del Comitato di Vigilanza.

**Mod. A1**

**AFFIDAMENTO D'INCARICO**

**VALUTAZIONE SINTETICA DI IMMOBILE**

Con la presente il Sig. .... nato a .....  
il ..... domiciliato a..... C.F. .... in  
qualità di ..... incarica  
il Sig. .... Perito accreditato presso questa Borsa Immobiliare, di  
effettuare una valutazione immobiliare sintetica relativamente all'unità immobiliare sita  
in ..... Via .....  
n. .... al piano .....

Allega la seguente documentazione:

- Concessioni Edilizie, permessi di costruire, DIA, autorizzazioni
- Certificati di agibilità
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecali
- Atti di provenienza
- Estratto mappa
- Estratto PRG
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Dati urbanistici

Dichiara di aver visionato e di aver accettato tutte le disposizioni previste dal Regolamento relativo al  
"Servizio Stime della Borsa Immobiliare di Brescia", **in particolare in materia di tariffe e di  
relazione di stima**, alle quali il perito incaricato deve attenersi.

L'incarico dovrà essere svolto entro il giorno .....

Brescia, .....

Firma del richiedente

Per accettazione il Perito incaricato (La  
Commissione Peritale)  
(timbro e Firma)

.....

.....

.....

**Mod. A2**

**VALUTAZIONE SINTETICA DI IMMOBILE**

Valutazione sintetica dell'immobile di proprietà di ..... sito  
in ..... Via/Piazza .....

- Esame della documentazione amministrativa, certificati, permessi e loro validità;
- Verifica urbanistica;
- Verifica vincoli e ipoteche, atti di provenienza e corrispondenza dati di proprietà e catastali;
- Calcolo e determinazione delle superfici principali, accessorie interne, esterne, volume, superficie coperta e scoperta, superficie delle parti comuni per SLP;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e tipologia;
- Rilevamento dei valori economici di aree e fabbricati della tipologia interessata, presso soggetti diversi (Agenzie, Tecnici, Promotori);
- Verifica di congruità dei valori e determinazione del Valore medio di riferimento (Metodo Cost Approach);
- Determinazione del R.P. locale tipologico
- Applicazione delle caratteristiche specifiche comparative (Comparative Approach)
- Determinazione del Fair Value/MQ
- Calcolo della superficie commerciale
- Determinazione del Fair Value Complessivo
- Verifica del valore mediante il metodo reddituale (Income Approach), verifica di sostenibilità dei canoni di locazione in rapporto al valore ed al suo rendimento (tasso di capitalizzazione) riferito al mercato locale tipologico temporale
- Rapporto sintetico descrittivo di tutte le procedure attivate comprendendo gli aspetti e le caratteristiche considerate, l'andamento del mercato tipologico locale.

Data .....

**Il Perito incaricato**

(La Commissione Peritale)

.....

Perizia richiesta il .....

Costo della perizia Euro. ....

**Mod. A3**

**AFFIDAMENTO D'INCARICO  
VALUTAZIONE ANALITICA DI IMMOBILE**

Con la presente il Sig. .... nato a .....  
il ..... domiciliato a..... C.F. .... in  
qualità di ..... incarica  
il Sig. .... Perito accreditato presso questa Borsa Immobiliare, di  
effettuare una valutazione immobiliare sintetica relativamente all'unità immobiliare sita  
in ..... Via .....  
n. .... al piano .....

Allega la seguente documentazione:

- Concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA, autorizzazioni;
- Certificati di Agibilità;
- Planimetrie catastali;
- Disegni di progetto in copia conforme;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Atti di provenienza;
- Certificati di conformità impianti tecnologici, elettrico, termico e sanitario;
- Certificato di conformità del progetto e del rispetto delle leggi e norme vigenti (acustica, risparmio energetico, ...);
- Certificato di prevenzione incendi;
- Certificato di collaudo statico;
- Estratto mappa;
- Estratto PRG;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- Dati urbanistici

Dichiara di aver visionato e di aver accettato tutte le disposizioni previste dal Regolamento relativo al "Servizio Stime della Borsa Immobiliare di Brescia", **in particolare in materia di tariffe e di relazione di stima**, alle quali il perito incaricato deve attenersi.

L'incarico dovrà essere svolto entro il giorno .....

Brescia, .....

Firma del richiedente

Per accettazione il Perito incaricato  
(La Commissione Peritale)  
(timbro e Firma)

.....

**Mod. A4**

## **VALUTAZIONE ANALITICA DI IMMOBILE**

Valutazione analitica dell'immobile di proprietà di ..... sito in  
..... Via/Piazza .....  
.....

- Esame della documentazione amministrativa, certificati, permessi e loro validità;
- Verifica di conformità e corrispondenza fabbricato/progetto;
- Verifica urbanistica;
- Verifica vincoli e ipoteche, atti di provenienza e corrispondenza dati di proprietà e catastali;
- Calcolo e determinazione delle superfici principali, accessorie interne, esterne, volume, superficie coperta e scoperta, superficie delle parti comuni per SLP;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e per tipologia;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e tipologia;
- Rilevamento dei valori economici di aree e fabbricati della tipologia interessata, presso soggetti diversi (Agenzie, Tecnici, Promotori);
- Verifica di congruità dei valori e determinazione del Valore medio di riferimento (Metodo Cost Approach);
- Determinazione del R.P. locale tipologico
- Applicazione delle caratteristiche specifiche comparative (Comparative Approach)
- Determinazione del Fair Value/MQ
- Calcolo della superficie commerciale
- Determinazione del Fair Value Complessivo
- Verifica del valore mediante il metodo reddituale (Income Approach), verifica di sostenibilità dei canoni di locazione in rapporto al valore ed al suo rendimento (tasso di capitalizzazione) riferito al mercato locale tipologico temporale
- Rapporto - Analisi dettagliata e descrittiva di tutte le procedure attivate comprendendo gli aspetti e le caratteristiche considerate, l'andamento del mercato tipologico locale, la descrizione dei materiali costruttivi differenziati per strutture e finiture, con particolare riferimento agli impianti e dotazioni tecnologiche ed alle caratteristiche d'avanguardia applicate, dedicando particolare attenzione alle soluzioni volte al risparmio energetico, al benessere, ed all'ambiente interno ed esterno al fabbricato.

Data .....

**Il Perito incaricato**

(La Commissione Peritale)

Perizia richiesta il .....

Costo della perizia Euro. ....

## ***REGOLAMENTO SPECIALE: REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DEL LISTINO***

### **ART. 1 - DEFINIZIONI**

Nel testo del presente Regolamento alcune fonti normative ed alcuni organi sono indicati in modo abbreviato.

In particolare:

- A) per “LISTINO” si intende il Listino dei valori degli immobili rilevati sulla piazza di Brescia e provincia;
- B) per “REGOLAMENTO” si intende il presente Regolamento per la formazione del listino.
- C) per “COMITATO DI VIGILANZA” e “DIRETTORE” si intendono gli organi previsti rispettivamente agli art. 5 e 10 del Regolamento Generale della Borsa Immobiliare di Brescia;
- D) per “CAMERA DI COMMERCIO” si intende la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia.

### **ART. 2 - ISTITUZIONE**

Il “Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia” è edito a cura dell’Azienda Speciale Pro Brixia. L’Azienda Speciale, anche attraverso le sue tecnostrutture, gestisce, nelle forme ritenute più opportune, la produzione e la diffusione delle informazioni contenute nel suddetto listino.

### **ART. 3 - LISTINO**

Il listino è redatto secondo le modalità recate dal presente Regolamento predisposto dall’Azienda Speciale Pro Brixia, sentito il Comitato per il listino. Il listino è pubblicato almeno ogni semestre.

### **ART. 4 - COMITATO PER IL LISTINO**

Il Comitato per il listino è composto da 7 membri effettivi (di cui 6 agenti immobiliari nominati dall’Assemblea degli agenti e 1 nominato tra gli operatori accreditati alla Borsa Immobiliare del settore delle costruzioni edili). Ogni componente del Comitato può proporre a Pro Brixia un proprio sostituto. La scelta da parte di Pro Brixia dei componenti il Comitato verrà effettuata in modo che nello stesso siano compresi operatori specializzati in tutti i tipi di immobile che formano oggetto del Listino.

I componenti del Comitato per il Listino durano in carica tre anni e possono essere riconfermati. I componenti decadono dall’incarico se risultano assenti dal Comitato per il Listino per tre volte consecutive senza valida giustificazione. Il Comitato può essere articolato in “sottocomitati” composti

da almeno tre membri, per i singoli tipi di beni trattati in Borsa. Inoltre, su richiesta del Comitato stesso, può partecipare di diritto l'Ex Presidente del Comitato di Listino.

Al Comitato di Listino partecipano inoltre 5 componenti dell'Osservatorio per il mercato immobiliare e delle locazioni e aderiscono i rappresentanti delle associazioni di categoria (FIAIP, FIMAA e ANAMA).

#### **ART. 5 - RIUNIONI DEL COMITATO PER IL LISTINO**

Il Comitato è presieduto da uno dei suoi componenti designato dal Consiglio di Amministrazione di Pro Brixia. In caso di sua assenza o impedimento, il Comitato è presieduto da un Vicepresidente parimenti scelto dall'Azienda Speciale tra i componenti del Comitato stesso.

Il Comitato si riunisce, sulla base del proprio calendario o al termine di ogni seduta di Borsa e provvede, considerando le informazioni assunte, alla redazione del Listino.

Il Comitato si riunisce a maggioranza dei componenti e delibera a maggioranza dei presenti.

La segreteria del Comitato è affidata a funzionari della Camera di Commercio di Brescia. Al segretario del Comitato spetta il compito di organizzare e coordinare gli incontri del Comitato per il Listino e di predisporre la pubblicazione del Listino.

#### **ART. 6 - SEZIONI DEL LISTINO**

Il listino si articolerà in quattro sezioni così distinte:

- a) immobili ad uso residenziale
- b) immobili ad uso industriale, commerciale e terziario
- c) terreni edificabili
- d) terreni agricoli

Le sezioni sopra citate si articoleranno in due sotto-sezioni a seconda che trattasi di prezzi relativi alle operazioni di compravendita e locazione.

#### **ART. 7 - CRITERI DI CLASSIFICAZIONE**

Gli immobili di cui all'art. 6 saranno classificati in base ai seguenti parametri:

##### Immobili ad uso residenziale

- localizzazione territoriale
- tipologia edilizia
- disponibilità (libero, occupato ed eventuali diritti o vincoli)
- anno di costruzione
- stato di manutenzione
- pertinenze e spazi accessori

### Immobili ad uso industriale, commerciale e terziario

- localizzazione territoriale
- destinazione d'uso (industriale, commerciale, terziario)
- disponibilità (libero, occupato ed eventuali diritti o vincoli)
- pertinenze e spazi accessori

### Terreni edificabili

- localizzazione territoriale
- destinazione urbanistica (residenziale, industriale, terziario e indici di fabbricabilità)

### Terreni agricoli

- localizzazione territoriale (roccioso, sabbioso, argilloso, ecc.)
- classificazione catastale (seminativo, irriguo, incolto, ecc.)
- presenza di fabbricati e loro classificazione
- caratteristiche morfologiche (pianura, collina, ecc.) ed organiche
- disponibilità (libero, a conduzione diretta, con affittanza in corso, ecc.)
- coltivazioni in atto

## **ART. 8 - FORMAZIONE DEL LISTINO**

Alla formazione del Listino provvede l'apposito Comitato che opererà nei modi previsti dal presente Regolamento.

Il Listino riporterà, per ciascuna categoria di beni aventi le stesse caratteristiche parametriche, un prezzo minimo e massimo.

Il Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare di Brescia, sentito il Comitato per il Listino, potrà apportare modifiche o integrazioni alle sezioni del Listino ed alle caratteristiche parametriche dei beni trattati.

## **ART. 9 - ACCERTAMENTO DEI PREZZI**

L'accertamento dei prezzi avviene in contraddittorio tra i componenti del Comitato sulla base delle transazioni effettuate sulla piazza di Brescia. A richiesta del Presidente o della maggioranza del Comitato ciascun componente ha l'obbligo di esibire prove documentali relative alle contrattazioni svolte nella stessa giornata o nella settimana precedente. Per la rilevazione delle quotazioni, il Comitato potrà avvalersi della collaborazione di operatori esperti nei settori specifici.

## **ART. 10 - FUNZIONE CONSULTIVA DEL COMITATO PER IL LISTINO**

L'Azienda Speciale Pro Brixia e il Comitato di Vigilanza potranno avvalersi dei pareri e suggerimenti del Comitato per il Listino in merito a problematiche concernenti la commercializzazione degli immobili.

## **REGOLAMENTO SPECIALE DEL SERVIZIO DI CERTIFICAZIONE DEL GIUSTO VALORE E DELLA QUALITA' IMMOBILIARE (FAIR VALUE)**

Il servizio in oggetto si configura come iniziativa aggiuntiva nell'ambito del più ampio programma della Borsa Immobiliare. L'iniziativa si rivolge sia al pubblico sia alle istituzioni pubbliche e private che, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle certificazioni immobiliari, potrebbero essere fortemente interessate a certificare un valore immobiliare, attraverso una metodologia standard di valutazione scientifica, per studi di fattibilità, valori di Bilancio (IAS 16-IAS 40), per valori ai fini di una vendita, un acquisto o un frazionamento.

### **ART. 1 – MODALITA' ORGANIZZATIVE**

Il servizio è promosso e gestito dalla Borsa Immobiliare di Brescia e si avvale della collaborazione di un gruppo di periti esperti e o società o consorzi di certificazione, all'uopo abilitati da un'apposita **Commissione Esaminatrice**, nominata dalla Giunta della Camera di Commercio, che istituisce anche un elenco detenuto da Pro Brixia denominato "Registro Esperti Valutatori Immobiliari" che ha il compito di verificare, con una prova di idoneità, l'apprendimento del metodo operativo e scientifico di certificazione da parte dei richiedenti. Ogni soggetto, per essere abilitato, deve fare istanza al Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare che provvederà ad inoltrare alla Commissione Esaminatrice la relativa domanda, e deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere o Agente immobiliare o altro operatore di cui alla lettera b) art. 11 del Regolamento Generale e di Vigilanza della Borsa Immobiliare, accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia da almeno due anni ed accreditato al Comitato Periti ed Esperti della Borsa Immobiliare da almeno due anni;
- b) essere iscritto al Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Brescia;
- c) essere iscritto al Ruolo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia, tale iscrizione va acquisita entro 3 anni dall'inizio dell'attività all'interno del Comitato di Certificazione;
- d) essere assicurato contro danni professionali;
- e) aver conseguito il Diploma di "Valutatore Certificato" o un titolo analogo dopo aver frequentato un corso e/o master di specializzazione in materia di "gestione immobiliare" di almeno 300 ore.

Il Gruppo di Esperti Valutatori nomina al proprio interno un Presidente ed un Vice Presidente secondo le modalità previste dal Regolamento Generale che restano in carica due anni.

L'agente nominato può recedere dall'incarico inviando la richiesta al Comitato di Vigilanza entro il 31 Dicembre e le sue dimissioni avranno validità a decorrere dall'anno successivo

## **ART 1bis – PRINCIPI GENERALI DELL'ATTIVITA' DELL'ESPERTO VALUTATORE**

L'attività di Esperto valutatore deve essere esercitata nel rispetto delle leggi dello Stato e costituisce attività di interesse generale. Il perito valutatore deve ritenersi responsabile della propria opera sia nei riguardi della committenza che nei riguardi della collettività.

L'Esperto valutatore adempie agli impegni assunti con cura e diligenza, non svolge prestazioni professionali in condizioni di incompatibilità con il proprio stato giuridico, né quando il proprio interesse o quello del committente siano in contrasto con i suoi doveri professionali. Il perito valutatore rifiuta di accettare incarichi per i quali ritenga di non avere adeguata preparazione e/o quelli per i quali ritenga di non avere adeguata potenzialità per l'adempimento degli impegni assunti.

L'Esperto valutatore può, per stime strettamente connesse con la valutazione immobiliare richiesta, sotto la sua esclusiva responsabilità e direzione, avvalersi dell'opera di consulenti tecnici/specialisti, da lui selezionati e retribuiti. I costi potranno comprendere gli onorari di eventuali consulenze tecniche specifiche necessarie e integrative alla valutazione dell'immobile nel suo complesso. Il perito valutatore incaricato resta, comunque, il soggetto responsabile nei confronti della committenza, anche per l'opera eventualmente svolta dai sopra citati consulenti tecnici/specialisti.

Il perito valutatore sottoscrive solo le prestazioni professionali che ha personalmente svolto e/o diretto. Il valutatore sottoscrive prestazioni professionali in forma collegiale solo quando siano rispettati e specificati i limiti di competenza professionale e di responsabilità dei singoli membri del gruppo di valutazione o dell'organizzazione. Tali limiti dovranno essere dichiarati sin dall'inizio della collaborazione.

## **ART. 2 - PROCEDURA**

I fruitori di tale servizio devono fare richiesta del preventivo (Mod\_Richiesta Preventivo) e fornire, all'atto della domanda di certificazione, la seguente documentazione (Io\_Verifica documentazione):

- Concessioni Edilizie, permessi di costruire, DIA, autorizzazioni;
- Certificati di agibilità
- Planimetrie catastali
- Visure catastali e ipotecarie
- Atti di provenienza
- Estratto PRG e Estratto Mappa
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Dati urbanistici
- Convenzioni Urbanistiche
- Rilievo Planimetrico
- Certificazione di Descrizione Urbanistica

Documentazioni aggiuntive potranno essere richieste qualora necessarie.

Il Responsabile della Borsa Immobiliare predispone l'Offerta (Mod\_Offerta) in base a quanto definito dal tariffario e la invia al cliente. L'attribuzione d'incarico deve essere sottoscritta dal richiedente e controfirmata dal Presidente del Esperti Valutatori sull'apposito Mod\_Offerta. Nel modulo devono essere richiamate le tariffe richieste per il lavoro di certificazione. Si ricorda che le tariffe applicate dalla Borsa Immobiliare sono riportate nel Tariffario, definito dal Comitato Tecnico Scientifico, controllato dal Comitato di Vigilanza ed approvato dal Consiglio di Amministrazione di Probrixia.

La valutazione preventiva dell'immobile, al fine dell'affidamento dell'incarico di certificazione al singolo perito od al collegio spetta al Presidente degli Esperti Valutatori eventualmente coadiuvato dal Responsabile della Borsa.

Per gli immobili da stimare in Province non coperte dalla presenza di operatori accreditati presso la locale Borsa Immobiliare, il perito incaricato dovrà concordare, preventivamente con il richiedente, le spese di vacanza. Il prezzo per il servizio in oggetto è liquidato alla Borsa Immobiliare la quale provvederà, secondo gli accordi in essere, a liquidare il o i periti interessati stornando il 12% e dietro presentazione di regolare fattura da parte dei periti.

### **ART. 3 – RELAZIONE FINALE**

La relazione finale di certificazione deve prevedere i seguenti dati essenziali:

- Esame della documentazione amministrativa, certificati, permessi e loro validità;
- Verifica atti di provenienza, dati di proprietà e catastali;
- Calcolo e determinazione delle superfici principali, accessorie interne, esterne, volume, superficie coperta e scoperta, superficie delle parti comuni per SLP;
- Individuazione dei soggetti idonei al rilevamento dei dati per località e tipologia;
- Rilevamento dei valori economici di aree e fabbricati della tipologia interessata presso soggetti diversi (Agenzie, Tecnici, Promotori);
- Verifica di congruità dei valori e determinazione del Valore medio di riferimento (Metodo Cost Approach)
- Determinazione del R.P. locale tipologico;
- Applicazione delle caratteristiche specifiche comparative (Comparative Approach)
- Determinazione del Fair Value/MQ
- Calcolo della superficie commerciale
- Determinazione del Fair Value Complessivo
- Verifica del valore mediante il metodo reddituale (Income Approach), verifica di sostenibilità dei canoni di locazione in rapporto al valore ed al suo rendimento (Tasso di capitalizzazione) riferito al mercato locale tipologico temporale;
- Rapporto extra sintetico (Certificato di valore immobiliare), riportante i dati anagrafici della proprietà o del richiedente e del fabbricato, i dati catastali, le superfici, R.P., ed il Fair Value con annessi i dati relativi alla sua possibile redditività.

La relazione deve essere in ogni caso stilata su carta intestata dalla Borsa Immobiliare (o da cui risulti evidenza dell'intestazione della Borsa Immobiliare) e firmata dal o dai periti componenti il gruppo di certificazione e dal Responsabile del Gruppo di Esperti Valutatori.

## **ART. 4 – METODOLOGIA D’ANALISI DELL’IMMOBILE E CERTIFICAZIONE DEL GIUSTO VALORE ECONOMICO (FAIR VALUE)**

Ogni perito abilitato alla certificazione ed una volta accreditato al Comitato di Certificazione dovrà adottare obbligatoriamente, nell’esercizio della sua funzione, la metodologia di certificazione di seguito specificata che potrà subire delle modifiche e/o integrazioni a seconda dell’evoluzione delle norme che verranno emanate e su indicazione del Comitato Tecnico Scientifico:

### **a) azioni preliminari**

Prima di certificare il valore dell’immobile, viene **certificata la località in cui si trova**, secondo un modello di valutazione scientifico che verifica il rapporto di congruità tra valore delle aree e dei fabbricati nuovi finiti, considerando la quantità di profitto (**RP, Rating del Profitto**) esistente tra il Valore del suolo ed il valore del Fabbricato finito, nel luogo preso in esame.( Cost Approach)

Tale valutazione è **indispensabile per poter individuare la bontà del mercato immobiliare locale**, e quindi procedere coscientemente e scientificamente alla valutazione. Viene quindi determinato un valore immobiliare medio per tipologia, eliminando eventuali scostamenti di prezzo delle aree e dei fabbricati. La località presa in esame, viene suddivisa in tre fasce tipologiche e di prezzo, Centrale (Storica), Semi Centrale (Completamento), Periferica (Nuova Espansione).

In seguito, vengono applicate le caratteristiche peculiari, al fine di riportare il tutto ad un “Fair Value” “Giusto Valore” di mercato senza eccessi né difetti.

L’ultima verifica potrà essere effettuata mediante l’applicazione del metodo finanziario riferito al reddito dell’immobile in oggetto. (Income Approach).

### **b) analisi dei fattori:**

#### **Per le Aree:**

- I costi di urbanizzazione, le superfici destinate a standard (V+P), ed a strade.
- Le eventuali Monetizzazioni
- I costi di notaio, registrazione, mediazione
- La quantità di profitto, se esistente.

#### **Per i Fabbricati:**

- I costi di notaio, registrazione, mediazione
- Il costo delle spese tecniche
- Il costo degli oneri comunali
- L’incidenza dell’area
- Il costo di costruzione delle strutture e delle finiture
- Il profitto, se esistente.
- L’anno di costruzione

### **c) La certificazione dell’immobile:**

#### **Per le Aree:**

- **Rating del profitto (R.P.)** della località presa in esame, secondo l'ubicazione, la tipologia, nel periodo corrispondente.
- Il **Valore Iniziale Territoriale "Fair Value" (Giusto Valore)** secondo l'edificabilità territoriale.
- Il **Valore Finale "Fair Value" (Giusto Valore)**, della superficie fondiaria secondo il nuovo indice di edificabilità fondiario.

#### **Per i Fabbricati:**

- **Rating del profitto (R.P.)** della località presa in esame, secondo l'ubicazione, la tipologia, la vetustà, nel periodo corrispondente.
- Il **valore "Fair Value"** del fabbricato al MQ. di **superficie commerciale**.

### **ART. 5 – CERTIFICAZIONE DELLA QUALITA' IMMOBILIARE**

ProBrixia Borsa Immobiliare potrà stipulare accordi ad hoc con società abilitate per la certificazione della qualità di costruzione degli immobili per l'emissione dei relativi certificati. In questo caso le modalità di certificazione saranno stabilite dal Comitato Tecnico Scientifico.

### **ART. 6 – EMISSIONE DEI CERTIFICATI**

ProBrixia Borsa Immobiliare emetterà a seconda delle esigenze del cliente ed una volta stabilite ed aggiornate dal Comitato Tecnico Scientifico, due tipologie di certificato:

- certificazione del valore economico dell'immobile a firma dell'esperto valutatore;
- certificazione del valore economico dell'immobile e certificazione della qualità immobiliare rispettivamente a firma congiunta dei due periti.

### **ART. 7 – COMMISSIONE ESAMINATRICE**

La Commissione Esaminatrice è designata dalla Giunta della Camera di Commercio ed è composta da quattro membri:

- dall'Esperto Tecnico Scientifico designato dalla Giunta della Camera di Commercio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle Locazioni;
- dal Presidente Pro tempore del Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare di Brescia;
- dal rappresentante dal Comitato Periti ed Esperti della Borsa Immobiliare di Brescia;
- da un docente dell'Università degli Studi di Brescia.

Alla Commissione Esaminatrice, la cui Segreteria sarà garantita da Pro Brixia, sono demandati i compiti di cui all'Art. 1 - Modalità organizzative del presente Regolamento Speciale.

## **ART. 8 – COMITATO TECNICO SCIENTIFICO**

Il Comitato Tecnico Scientifico è designato dalla Giunta della Camera di Commercio ed è composto da quattro membri:

- due rappresentanti il Comitato di Certificazione;
- un rappresentante di una società abilitata alla certificazione della qualità immobiliare;
- un esperto nominato dalla Giunta della Camera di Commercio.

Al Comitato Tecnico Scientifico, la cui Segreteria sarà garantita da Pro Brixia, sono demandati i compiti di verifica ed aggiornamento dei metodi d'analisi e di certificazione di cui agli art. 4 e 5 del presente Regolamento Speciale.

## **ART. 9 - REVOCA**

Il Consiglio d'Amministrazione di Pro Brixia su indicazione del Comitato di Vigilanza della Borsa Immobiliare può revocare insindacabilmente l'accreditamento del Perito Esperto Valutatore per esecuzione delle prestazioni con tempi e modalità contrastanti con il Regolamento Speciale e per scarso impegno nell'apprendimento ed applicazione del metodo di certificazione.

## **ART. 10 – NORMA TRANSITORIA**

Per gli Agenti Immobiliari attualmente accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia e per tutelare il lavoro sin qui svolto dagli stessi, in deroga a quanto previsto dal comma a) dall'art. 1 del presente **Regolamento Speciale**, le modalità di accreditamento nell'Elenco Speciale degli Esperti Valutatori si applica la seguente norma transitoria:

- a) gli Agenti attualmente accreditati al Comitato Periti ed Esperti della Borsa Immobiliare, previo l'apprendimento della metodologia d'analisi e certificazione del giusto valore economico, di cui all'art. 4 del presente regolamento, vengono accreditati nell'Elenco Speciale degli Esperti Valutatori;
- b) gli Agenti accreditati alla Borsa Immobiliare ma non accreditati al Comitato Periti ed Esperti della stessa, dovranno, prima di essere accreditati nell'Elenco Speciale degli Esperti Valutatori, svolgere attività di perizie nell'ambito del Comitato Periti ed Esperti della Borsa Immobiliare, per almeno un anno ed aver acquisito la metodologia d'analisi e certificazione del giusto valore economico, di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Con la presente il/la sottoscritto/a (nome e cognome).....CF  
.....in qualità di .....  
dell'immobile localizzato in (Comune/Località) ..... richiede alla Borsa Immobiliare di Pro Brixia un preventivo per la realizzazione della stima del valore economico e del rilascio del relativo Certificato. Ai fini dell'istruttoria, e senza obbligo da parte del richiedente di proseguire nelle attività, sono fornite le seguenti informazioni relative al suddetto immobile:

**Tipologia dell'immobile:**

(appartamento, terreno, fabbricato, area, altro) \_\_\_\_\_

**Ubicazione:**

(indicare comune/località, via/piazza, n° civico) \_\_\_\_\_

**Proprietario:** \_\_\_\_\_

**Anno di costruzione** (solo per fabbricati): \_\_\_\_\_

**Stato conservativo**

(mediocre/buono/ottimo): \_\_\_\_\_

**Dimensioni (mq<sup>2</sup>):** \_\_\_\_\_

Situazione locativa/: \_\_\_\_\_

Valutazione economica stimata: \_\_\_\_\_

**Entro quando necessita del Certificato "Fair Value"?**

(indicare la data) \_\_\_\_\_

Indicare i motivi della richiesta del Certificato

"Fair Value": \_\_\_\_\_

**Nome e numero di telefono del referente da contattare:** \_\_\_\_\_

Il/la sottoscritto/a autorizza il trattamento dei dati personali per esigenze di selezione e comunicazione, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e sue successive modifiche e integrazioni.

Inoltre, con la presente il sottoscritto dichiara di essere in possesso della seguente documentazione, che fornirà in copia a Pro Brixia:

**Per i fabbricati:**

- Permessi di costruire, DIA, autorizzazioni, eventuali sanatorie/condoni
- Certificati di agibilità
- Planimetrie catastali
- Visure catastali e ipotecarie
- Atti di provenienza
- Estratto PRG
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Dati urbanistici
- Altro

**Per i terreni:**

- Convenzioni urbanistiche
- Rilievo planimetrico
- Dati urbanistici, standard e strade, superfici territoriali e fondiari, indici di edificabilità territoriali e fondiari (tabella urbanistica)
- Visure catastali e ipotecarie
- Atti di provenienza
- Estratto mappa
- Estratto PRG
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Certificazione di Destinazione Urbanistica
- Altro

Brescia,

**Firma del richiedente**

\_\_\_\_\_

FABBRICATI

TERRENI

Con la presente si comunica l'offerta per la stima del valore economico dell'immobile di proprietà del/la Sig./ra ..... sito in (Comune/Località) ..... Via/Piazza ....., n. .... ai fini del rilascio del Certificato di "Fair Value". L'emissione del certificato di "Fair Value" dovrà avvenire entro ..... giorni dalla consegna della documentazione riportata di seguito. Per le attività oggetto della presente offerta potrà far riferimento all'Addetto allo sportello Immobiliare della Borsa Immobiliare. Accettando la presente offerta il Richiedente si impegna a consegnare a ProBrixia la seguente documentazione.

**Per i fabbricati:**

- Permessi di costruire, DIA, autorizzazioni, eventuali sanatorie/condoni
- Certificati di agibilità
- Planimetrie catastali
- Visure catastali e ipotecarie
- Atti di provenienza
- Estratto PRG
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Dati urbanistici
- Altro

**Per i terreni:**

- Convenzioni urbanistiche
- Rilievo planimetrico
- Dati urbanistici, standard e strade, superfici territoriali e fondiari, indici di edificabilità territoriali e fondiari (tabella urbanistica)
- Visure catastali e ipotecarie
- Atti di provenienza
- Estratto mappa
- Estratto PRG
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Certificazione di Destinazione Urbanistica
- Altro

Tali attività sono offerte a EURO..... + iva. Tale importo, desunto sulla base del valore dell'immobile segnalato dal Richiedente (Mod\_richiesta preventivo), potrà subire variazioni in relazione al valore **reale** stimato secondo quanto previsto dal Tariffario.

Le tariffe sono da intendersi comprensive delle spese di viaggio  si  no

Il pagamento è richiesto contestualmente alla emissione del certificato di "Fair Value".

Il costo per il reperimento della documentazione mancante verrà contabilizzato a parte.

Brescia, .....

Firma Resp. Borsa Immobiliare .....

<p><i>A cura del Richiedente</i>                  Il/la sottoscritto/a, ..... dichiara di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> aver accettato l'offerta di € ..... relativa alle attività di stima immobiliare</li> <li><input type="checkbox"/> aver visionato le caratteristiche del Certificato "Fair Value" oggetto del presente incarico</li> <li><input type="checkbox"/> aver fornito la documentazione richiesta da ProBrixia</li> <li><input type="checkbox"/> assumersi la responsabilità della veridicità delle informazioni riportate nei documenti allegati</li> <li><input type="checkbox"/> <b>essere a conoscenza che il valore dell'immobile stimato prescinde da eventuali gravami ipotecari esistenti sull'immobile stesso, che non saranno oggetto della valutazione di Fair value.</b></li> </ul> <p>Il/la sottoscritto/a autorizza il trattamento dei dati personali per esigenze di selezione e comunicazione, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e sue successive modifiche e integrazioni.</p> <p><b>Brescia, ..... Firma del richiedente (per accettazione),</b></p>
<p><i>A cura del Presidente degli esperti valutatori</i></p> <p><i>A seguito del riesame del presente documento si accetta l'incarico della stima immobiliare dell'immobile su indicato. La stima è affidata al gruppo .....</i></p> <p><b>Brescia, ..... Firma del presidente .....</b>                  Firma del responsabile del gruppo .....</p>

## ***REGOLAMENTO SPECIALE:***

### ***REGOLAMENTO D'ASTA***

#### **ART. 1 DEFINIZIONI.**

Si applicano le definizioni di cui all'articolo 1 del Regolamento Generale.

#### **ART. 2 COMITATO.**

Presso la Borsa è organizzato un servizio d'asta, cui sovrintende un Comitato formato da cinque componenti: due agenti accreditati, un notaio, un commercialista ed un componente del Consiglio dell'Azienda con funzione di Presidente; il Consiglio stesso provvede a tali nomine indicando altresì il Vice Presidente.

#### **ART. 3 RICHIEDENTI.**

Possono richiedere l'organizzazione di un'asta:

- gli agenti accreditati di una Borsa italiana;
- i notai, i commercialisti, gli avvocati;
- le aziende di credito;
- gli enti pubblici e gli uffici pubblici;
- i privati proprietari di immobili.

#### **ART. 4 FORMALITÀ' DELLA RICHIESTA.**

La richiesta d'asta deve essere inoltrata alla Borsa su modulo predisposto e deve contenere:

- descrizione dell'immobile e relative visure catastali e dei registri immobiliari;
- indicazione del prezzo di base e delle maggiorazioni minime richieste per ogni offerta;
- indicazione dei termini di pagamento del prezzo;
- indicazione del titolo che abilita a vendere attraverso l'asta, quando il richiedente non sia il proprietario;
- l'eventuale soggetto incaricato dell'asta;
- il termine entro il quale deve essere espletata l'asta;
- l'eventuale rinuncia alla cauzione per i partecipanti all'asta.
- il titolo che abilita i non proprietari a richiedere l'asta deve consentire anche l'incasso del corrispettivo e la cancellazione di iscrizioni; e può anche consentire la cancellazione di trascrizione.

## **ART. 5 AUTORIZZAZIONE ALL'ASTA.**

Il Comitato, accerta la regolarità della documentazione esibita, autorizza il Direttore all'espletamento dell'asta, fissa il deposito per le spese e l'ammontare della cauzione per i partecipanti all'asta, semprechè il richiedente non vi abbia rinunciato.

Indica l'agente accreditato incaricato di seguire l'asta, se il richiedente non abbia indicato chi deve provvedervi.

Il provvedimento è comunicato al richiedente, che entro 15 giorni deve versare il diritto d'asta ed il deposito per le spese.

## **ART. 6 AVVISO D'ASTA.**

Il Direttore concorda con il richiedente:

- il giorno, l'ora e il luogo dell'asta, che di norma è nella sede della Borsa;
- la pubblicità da effettuare a spese del richiedente che deve prevedere al minimo l'avviso su due giornali da effettuarsi almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'asta;
- le modalità di versamento della cauzione;
- gli orari e giorni di visita dell'immobile;
- i termini per la stipula del contratto definitivo e per il pagamento del prezzo.

Il Direttore redige l'avviso d'asta che deve contenere tutte le informazioni necessarie per l'utile espletamento della stessa; deve indicare il termine per la richiesta di ammissione all'asta.

## **ART. 7 PUBBLICITÀ.**

L'avviso d'asta è affisso nella sede della Borsa, è trasmesso a tutte le Borse nazionali ed è pubblicato secondo il piano di pubblicità stabilito.

## **ART. 8 SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA.**

Possono partecipare all'asta tutti i soggetti capaci di obbligarsi che ne facciano richiesta nel termine stabilito nell'avviso allegando la documentazione relativa alla prestazione della cauzione, se prevista.

La richiesta deve essere fatta su modulo predisposto dall'Azienda che deve contenere le generalità del richiedente e la dichiarazione di espressa accettazione di tutte le condizioni d'asta, derivanti dal regolamento e dall'avviso d'asta.

Deve contenere altresì la dichiarazione di aver preso visione dell'immobile o di rinunciarvi e di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui questo si trova.

La richiesta deve essere firmata dal richiedente, al quale previa verifica della regolarità della richiesta stessa, viene rilasciato un biglietto d'ammissione.

Nel caso di richieste di persone giuridiche gli adempimenti di cui sopra sono compiuti dal legale rappresentante o dal procuratore, al cui nominativo sarà rilasciato il biglietto d'ammissione.

#### **ART. 9 ESPLETAMENTO DELL'ASTA.**

L'asta viene espletata con un sistema meccanico di determinazione del tempo, scaduto il quale non possono essere presentate nuove offerte per cui l'offerta precedente diviene definitiva.

Le offerte sono al rialzo e non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente, nella misura della maggiorazione minima indicata nell'avviso d'asta; le offerte inefficaci non pregiudicano le offerte valide.

Il richiedente l'asta deve essere presente direttamente o tramite procuratore.

#### **ART. 10 AGGIUDICAZIONE.**

Aggiudicata l'asta al miglior offerente, viene immediatamente redatto il verbale di aggiudicazione che viene firmato dall'aggiudicatario, dall'incaricato dell'asta, da un funzionario della Borsa e dal venditore o suo procuratore.

Tale verbale contiene la descrizione dell'immobile, le generalità dell'aggiudicatario, gli estremi della domanda di ammissione e la conferma dell'impegno a firmare il contratto di trasferimento entro il termine e alle condizioni precisate nell'avviso d'asta, che deve essere richiamato.

Il verbale è redatto in tre originali dei quali uno per venditore, uno per l'aggiudicatario ed il terzo per il deposito presso la Borsa.

#### **ART. 11 LIBERAZIONE DELLE CAUZIONI.**

Il Direttore dispone la liberazione di tutte le cauzioni prestate dai non aggiudicatari.

#### **ART. 12 ASTA DESERTA.**

Qualora l'asta vada deserta si redige verbale ed il richiedente può chiederne la ripetizione.

#### **ART. 13 PROCEDURE CONCORSUALI.**

La Borsa, su richiesta degli organi competenti, può eseguire la vendita all'incanto di beni immobili disposte nell'ambito di procedure concorsuali, secondo le modalità previste da tali procedure.