

F.I.M.A.A

Federazione Italiana mediatori Agenti D'Affari

CODICE DEONTOLOGICO

## **CAPITOLO I: PRINCIPI GENERALI E FINALITA'**

### **Art.1 \_ Codice deontologico: principi generali**

- a) I principi ispiratori del presente Codice Deontologico sono correttezza, rispetto, trasparenza, professionalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti;
- b) Le regole di comportamento contenute nel presente Codice sono vincolanti per il Mediatore Associato a Fimaa **Lucca** Italia; **l'assoggettamento del mediatore Associato al presente Codice avviene per effetto dell'iscrizione alle singole associazioni provinciali.(stralciare???)**

Art.2 – Codice deontologico: finalità

Il Codice deontologico di Fimaa **Lucca** Italia definisce delle regole e fornisce dei suggerimenti comportamentali al fine di improntare l'attività professionale del mediatore associato secondo i principi di correttezza, rispetto, professionalità e trasparenza a tutela del consumatore, dei mediatori associati e più in generale della categoria.

## **CAPITOLO II: NORME DI COMPORTAMENTO**

### **Art. 3 \_ Norme generali di comportamento**

Il mediatore associato deve:

1. agire con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia, secondo i principi morali di lealtà e di fedeltà nei confronti sia dell'Associazione che della Federazione Nazionale, rispettando le regole e i canoni di correttezza e di professionalità;
2. agire sempre nel rispetto delle leggi in generale ed in particolare di quelle che regolano la professione dando prova al cliente che ne faccia richiesta di essere regolarmente iscritto **presso i competenti uffici della CCIAA al Ruolo mediator** e di aver depositato i propri formulari presso la CCIAA;
3. richiedere e rispettare rigorosamente il segreto professionale ed esigere che questo venga osservato anche da parte di collaboratori, dipendenti e colleghi che lo coadiuvano nello svolgimento dell'attività, attenendosi anche a quanto previsto dalla normativa vigente sulla tutela dei dati personali (privacy)

4. essere aggiornato costantemente – formazione permanente – affinché la propria prestazione professionale possa essere qualificata e competente;
5. agire sempre con trasparenza, evitando ogni possibile equivoco nell'interesse delle parti ed evitando di creare pregiudizio alla dignità della professione;
6. astenersi dall'adottare forme di pubblicità scorretta e menzognera, ricordando che è illecito omettere di comunicare precisazioni e fatti necessari al Cliente per valutare correttamente un prodotto, un'attività o un servizio.

**Art. 4\_ Norme di comportamento: rapporti tra Mediatori (Impresa/Impresa)**

1. E' fatto divieto di collaborare con chi esercita abusivamente la professione;
2. E' fatto divieto di operare direttamente con persone vincolate da rapporto societario, di dipendenza o di collaborazione ad altri Colleghi, se tale collaborazione operativa non è stata preventivamente pattuita con i titolari delle rispettive Imprese;
3. E' dovere del mediatore qualificarsi sempre come tale, oltre che con i Clienti, anche con i Colleghi in caso di trattative in cui siano interessati più Mediatori;
4. E' vietata l'utilizzazione di mezzi che possano creare equivoci e confusione con i Colleghi sul mercato;
5. In caso di affare concluso per intervento di più Mediatori la suddivisione della provvigione deve essere preventivamente pattuita fra le parti, possibilmente in forma scritta; in mancanza di accordi le provvigioni verranno suddivise secondo quanto stabilito dal Codice Civile e dagli Usi e Consuetudini locali;
6. Nel caso di pluralità di Mediatori, con incarico in esclusiva conferito ad uno di essi, la titolarità dello stesso resta al Mediatore che ne è intestatario;
7. Nello svolgimento della propria attività professionale il Mediatore non deve compiere atti di concorrenza sleale;
8. Il particolare il Mediatore Associato deve astenersi dall'utilizzare il marchio Fimaa ed ogni altro segno distintivo che determini l'appartenenza del soggetto alla Fimaa) per promuovere forme di concorrenza sleale nei confronti di Colleghi;
9. Il Mediatore Associato è tenuto a denunciare agli Organi competenti delle singole associazioni provinciali ed a quelli della CCIAA ogni forma di concorrenza sleale, pubblicità menzognera, utilizzo abusivo del marchio e/o della modulistica Fimaa Italia- e quant'altro possa arrecare danno all'immagine della professione e/o della Federazione –di cui fosse testimone.

**Art. 5\_ Norme di comportamento: rapporti tra mediatore e Cliente (Impresa/Consumatore)**

1. il Mediatore Associato deve sempre agire nel rispetto di quanto stabilito dal presente Codice Deontologico, dalle vigenti leggi in materia, e dei principi sottintesi al contenuto della modulistica Fimaa;

2. Il Mediatore Associato deve dare una corretta ed imparziale valutazione del bene mediato e- se richiesto- deve essere disponibile a prestare al Cliente servizio di assistenza fino all'effettiva conclusione del contratto ( es. nel settore immobiliare fino al rogito oppure alla registrazione del contratto di locazione);
3. il Mediatore Associato deve astenersi dall'accettare incarichi che non possa svolgere con adeguata competenza (es. se non è a conoscenza delle leggi/norme/regolamenti o semplicemente dei parametri di valutazione per alcune tipologie particolari di prodotti, come attività commerciali, terreni, etc) a meno che non dichiari di avvalersi della collaborazione di altri Colleghi e/o professionisti di settore;
4. per ogni incarico acquisito , preferibilmente in forma scritta, il Mediatore Associato deve reperire ogni documento ed altro elemento necessario e/o utile al corretto svolgimento della propria attività mediatoria;
5. il Mediatore Associato deve informare il Cliente relativamente alle eventuali obiettive difficoltà che possano sorgere in merito all'affare oggetto della mediazione;
6. dopo aver stabilito le condizioni essenziali di una proposta di acquisto o di locazione, il Mediatore Associato è tenuto: 1)in caso di ricevimento di una proposta perfettamente conforme all'incarico a non raccogliere altre proposte fino all'esito della predetta proposta; 2) in caso di proposta inferiore a quanto previsto dall'incarico, ad informare il proponente che, qualora venissero raccolte altre proposte migliorative, è dovere del Mediatore sottoporre le stesse al venditore/locatore; in ogni caso il Mediatore Associato si obbliga a tenere le parti sempre al corrente dell'andamento delle trattative;
7. il Mediatore Associato non deve mai confondere il proprio compenso ( provvigione) con il denaro ricevuto per conto di terzi (caparra), ossia non deve mai incassare somme diverse dalle proprie spettanze;
8. in caso di vendita diretta da parte di un Mediatore Associato di un bene proprio lo stesso Mediatore Associato dovrà dichiarare di essere in quel caso venditore e non intermediario.

#### **Art.6\_ Norme di comportamento: rapporti tra Mediatore Titolare e Mediatori Dipendenti e/o Mediatori Collaboratori**

Oltre a rispettare quanto previsto dall'art. 3, punto a) 3. del presente Codice, il Mediatore Associato deve garantire ai Clienti ed alla Fimaa **Italia** di avere informato i Mediatori Dipendenti e/o Mediatori Collaboratori che lavorano presso la propria Azienda sul contenuto del presente Codice di Autodisciplina, assumendosi la responsabilità delle eventuali violazioni al Codice stesso effettuate da detti Dipendenti e/o Collaboratori durante lo svolgimento della loro attività mediatoria.

## **CAPITOLO III: APPLICAZIONE**

### **Art. 7\_ Organi di controllo**

Ciascuna Associazione provinciale potrà istituire propri organi di controllo con riferimento all'osservanza di quanto disposto nel presente Codice Deontologico e stabilire le sanzioni da comminare ai singoli aderenti che abbiano violato le soprastese disposizioni.

In ogni caso la violazione del Codice Deontologico comporta sempre e comunque la lesione del diritto d'onore della federazione, a prescindere dalla prova del concreto pregiudizio; per quanto concerne le sanzioni le stesse potranno assumere la seguente veste: 1) deplorazione scritta (diffida o ammonizione con invito formale ad uniformarsi a quanto deliberato dall'Organo di controllo); 2) sospensione dalla Federazione (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare -nel periodo di sanzione- marchio, modulistica e altri segni distintivi della Fimaa Italia; 3) espulsione dalla Federazione con conseguente diffida ad interrompere immediatamente l'utilizzo del marchio, della modulistica e di altri segni distintivi della Fimaa.

1. Ai fini della puntuale osservanza del presente Codice è istituita una Commissione di Controllo – di seguito CO.DI.CO – eletta dal Consiglio direttivo di Fimaa Lucca su proposta del Presidente Fimaa provinciale e del Presidente Confcommercio Lucca.
2. la Commissione è composta da un minimo di cinque ad un massimo di 7 membri interni al sindacato. Della Commissione fanno parte altresì un membro della CCIAA di Lucca ed un legale designato. I membri della commissione nel corso della prima riunione appositamente indetta nominano il Presidente che deve essere scelto tra i componenti iscritti al sindacato che siederà di diritto all'interno del Consiglio Direttivo Fimaa Lucca
3. la commissione ha il compito di controllare l'osservanza del codice deontologico da parte degli iscritti al sindacato e stabilire le sanzioni da comminare ai singoli aderenti che lo abbiano violato.
4. la violazione del codice deontologico comporta sempre e comunque la lesione del diritto d'onore del sindacato a prescindere dalla prova del concreto pregiudizio.
  - a) In merito alle sanzioni, le stesse potranno assumere in ordine crescente le seguenti vesti:
  - b) deplorazione scritta (diffida o ammonizione con invito formale ad uniformarsi a quanto deliberato dalla Commissione di controllo
  - c) sospensione dal sindacato (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare – nel periodo di sanzione – marchio, modulistica ed altri segni distintivi di Fimaa. La sanzione potrà essere applicata solo dopo aver comminato la deplorazione scritta,
  - d) espulsione dal sindacato con conseguente diffida ad interrompere immediatamente l'utilizzo del marchio, della modulistica e di altri segni distintivi della Fimaa. Parimenti sarà segnalata l'espulsione agli uffici competenti della CCIAA nonché a Fimaa Italia per la segnalazione della stessa

alla Compagnia Assicurativa convenzionata. La sanzione potrà essere applicata solo dopo aver comminato le sanzioni della deplorazione scritta e della sospensione dal sindacato.

5. la commissione si riunisce quante volte sia necessario e delibera a maggioranza con la presenza d almeno 4 componenti di cui uno esterno. In caso di parità di voti vale il parere del presidente.
6. la Commissione delibera autonomamente per quanto riguarda le sanzioni della deplorazione scritta e della sospensione, mentre per la sanzione dell'espulsione la stessa viene proposta al Consiglio direttivo del Sindacato che decide sulla sua applicazione a maggioranza.
7. i componenti della Commissione sono tenuti all'obbligo di segretezza in merito agli argomenti trattati nel corso delle riunioni. La violazione di tale obbligo comporta una grave inadempienza degli impegni assunti al momento dell'accettazione della carica.
8. nel caso giunga una segnalazione che coinvolga un componente della Commissione lo stesso deve assentarsi dalla riunione quando viene trattato il caso che lo riguarda.