



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

CODICE DEONTOLOGICO FIMAA

*(approvato dal Consiglio nazionale Fimaa nella seduta del 30 giugno 2021
e dall'Assemblea nella seduta del 13 luglio 2021)*



SOMMARIO

PREMESSA.....	2
CAPITOLO I: PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ.....	3
Art. 1 - Codice deontologico: principi generali.....	3
Art. 2 - Codice deontologico: finalità.....	3
CAPITOLO II: NORME DI COMPORTAMENTO.....	4
Art. 3 - Norme generali di comportamento: doveri.....	4
Art. 4 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatori (Impresa/Impresa).....	5
Art. 5 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore e Cliente	6
Art. 6 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore Titolare e Mediatori Dipendenti e/o Mediatori Collaboratori.....	7
CAPITOLO III: APPLICAZIONE.....	8
Art. 7 - Organi di controllo.....	8



Il presente Codice Deontologico contiene i principi ed i doveri che il **MEDIATORE ASSOCIATO** deve osservare nell'esercizio della sua attività, in qualunque forma la stessa sia svolta, a tutela dell'affidamento della collettività, dei clienti, dei collaboratori e dei terzi, nonché al fine di assicurare la correttezza dei suoi comportamenti e la qualità ed efficacia della sua prestazione.

PREMESSA

Nel prosieguo del presente Codice si intende per:

- **FIMAA o FIMAA Italia:** la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari con sede in Roma che costituisce il sistema di rappresentanza generale e unitario delle imprese professionalizzate di servizio alle persone ed alle imprese, operative nei settori della mediazione immobiliare, della mediazione merceologica, della mediazione creditizia, della mediazione in genere svolta a carattere imprenditoriale, dell'agenzia d'affari, dell'agenzia in attività finanziaria e dei mandatari nel settore immobiliare.
- **FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE:** l'Associazione che costituisce il livello provinciale o interprovinciale o subregionale del sistema federale FIMAA.
- **MEDIATORE ASSOCIATO:** l'imprenditore che, in forma individuale o societaria, aderisce a FIMAA associandosi alla FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE.



CAPITOLO I

PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ

Art. 1 - Codice deontologico: principi generali

- a) I principi ispiratori del presente Codice Deontologico sono correttezza, rispetto, trasparenza, professionalità, legalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti;
- b) Le FIMAA ASSOCIAZIONI TERRITORIALI si impegnano a far rispettare le regole di comportamento contenute nel presente Codice ai MEDIATORI ASSOCIATI. Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE avrà facoltà di integrare il presente codice deontologico con uno proprio, specificamente dedicato ai propri associati, anche eventualmente in considerazione di particolari settori di attività o di generi merceologici trattati a livello locale nell'attività di intermediazione; non potranno però essere introdotte norme in contrasto con il presente Codice Deontologico generale di FIMAA.

Art. 2 - Codice deontologico: finalità

Il Codice Deontologico di FIMAA Italia definisce le regole e i principi a cui si deve improntare l'attività del MEDIATORE ASSOCIATO che deve agire con onestà, integrità e correttezza in tutte le sue attività e relazioni, secondo principi di lealtà, competenza, diligenza e trasparenza a tutela dei clienti, del mercato, dei collaboratori, dei colleghi e più in generale della Categoria.



CAPITOLO II

NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 3 - Norme generali di comportamento: doveri

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 dell'Associazione Territoriale di appartenenza, della Federazione Nazionale, dei Colleghi e della Clientela, rispettando le regole ed i canoni di correttezza e di professionalità;
2. Agire sempre nel rispetto delle leggi in generale ed in particolare di quelle che regolano l'attività di mediazione, dando prova al Cliente, che ne faccia richiesta, di essere regolarmente abilitato all'esercizio dell'attività di mediazione e di essere dotato di copertura assicurativa contro i rischi professionali;
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;
4. Osservare attentamente le normative vigenti sulla Tutela dei Dati Personali (privacy) e sull'Antiriciclaggio e Antiterrorismo, curando in particolare la formazione non solo propria, ma anche dei propri Collaboratori e Dipendenti, affinché costoro acquisiscano le cognizioni e competenze atte a garantire lo svolgimento delle loro funzioni nel rispetto di tali principi e norme;
5. Essere aggiornato costantemente (formazione permanente) affinché la propria prestazione professionale possa essere sempre qualificata e competente;
6. Agire sempre con trasparenza, privilegiando l'interesse delle parti ed evitando di creare pregiudizio alla dignità della professione;
7. Astenersi dall'adottare forme di pubblicità inidonee o ingannevoli, comunicando sempre al proprio Cliente i dati e/o le notizie in proprio possesso necessari per valutare correttamente un prodotto, un'attività o un servizio;
8. Evitare di essere associato a dichiarazioni, comunicazioni o informative, a chiunque indirizzate, che non rispondano a verità, ovvero contengano informazioni non corrette o fuorvianti, ovvero omettano informazioni determinanti ai fini di consentire al cliente di valutare compiutamente ogni singolo affare proposto;



9. Conoscere approfonditamente il mercato di riferimento, le norme e le prassi che lo regolamentano, evitando di accettare incarichi in settori nei quali non abbia una adeguata competenza;
10. Dotarsi di una organizzazione imprenditoriale coerente con le necessità richieste dalla tipologia di prestazioni offerte ai Clienti, verificando costantemente che anche i propri collaboratori dispongano della competenza e diligenza richiesta dalla natura dell'attività da essi svolta;
11. Operare sempre nel rispetto del requisito di imparzialità e indipendenza, evitando ogni situazione di conflitto di interesse;
12. Adempiere agli obblighi assicurativi previsti dalla legge;
13. Garantire l'accesso ai propri servizi senza alcuna discriminazione per motivi etnici, politici, razziali, religiosi o per motivi attinenti a disabilità, condizione familiare, orientamento sessuale o identità di genere.

Art. 4 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatori (Impresa/Impresa)

- a) È fatto divieto di collaborare con chi esercita abusivamente l'attività di mediazione;
- b) È 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;
- c) È dovere del MEDIATORE ASSOCIATO qualificarsi sempre, nelle trattative, come mediatore, sin dalle prime prese di contatto, oltre che con i clienti, anche con i Colleghi in caso di trattative in cui siano interessati più Mediatori;
- d) In caso di affare concluso per intervento di più Mediatori, la suddivisione della provvigione dovrà essere preventivamente pattuita fra gli stessi, possibilmente in forma scritta; in mancanza di accordi le provvigioni verranno suddivise in base al contributo causale portato da ciascun Mediatore alla conclusione dell'affare;
- e) Nel caso di pluralità di Mediatori il coordinamento delle varie attività, in mancanza di accordo, rimane demandato al Mediatore titolare dell'incarico in esclusiva;
- f) Nello svolgimento della propria attività professionale il MEDIATORE ASSOCIATO non deve compiere atti di concorrenza sleale, e non deve effettuare dichiarazioni sconvenienti ed offensive nei confronti di altri Colleghi o sull'operato degli stessi e deve astenersi dal porre in essere azioni che possano ledere, con critiche denigratorie o in qualunque altro modo, la reputazione di Colleghi o altri professionisti;



- g) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve astenersi da iniziative e comportamenti diretti ad acquisire in modo scorretto il cliente di un altro Collega;
- h) Il MEDIATORE ASSOCIATO è tenuto a denunciare agli Organi competenti delle singole Associazioni Territoriali 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 categoria e/o della Federazione - di cui fosse a conoscenza.

Art. 5 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore e Cliente

- a) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve sempre agire nel rispetto di quanto stabilito dal presente Codice Deontologico e dalle normative di riferimento;
- b) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve dare una corretta ed imparziale valutazione del bene o servizio mediato e offrire al Cliente servizio di assistenza fino alla conclusione dell'operazione;
- c) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accettare solo incarichi che possa svolgere con adeguata competenza, anche avvalendosi della collaborazione di altri Colleghi e/o professionisti di settore;
- d) Per ogni incarico acquisito, preferibilmente in forma scritta, il MEDIATORE ASSOCIATO deve sollecitare le parti a reperire ogni documento, informazione o altro elemento necessario e/o utile al corretto svolgimento della propria attività mediatrice;
- e) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare il Cliente relativamente alle eventuali difficoltà che possano sorgere in merito all'affare oggetto della mediazione;
- f) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai confondere il proprio compenso (provvigione) con il denaro ricevuto per conto terzi (deposito), ossia non deve mai incassare somme diverse dalle proprie spettanze;
- g) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora promuova i propri servizi come "gratuiti", deve precisare i servizi che offre e se riceve un corrispettivo da una fonte diversa dal Cliente e comunque deve espressamente indicare e rendere nota al Cliente quale sia la sua effettiva remunerazione in quell'affare;
- h) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora si trovi a trattare per la conclusione di un affare avente ad oggetto un bene o diritto proprio, dovrà dichiarare di essere parte nel contratto e non intermediario;
- i) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai perseguire interessi personali in conflitto con quelli del Cliente o assumere cointeressenze di natura economica negli affari proposti al Cliente che possano compromettere la sua imparzialità ed indipendenza;



- j) La pattuizione della misura della provvigione è libera. Potrà essere commisurata all'importanza economica dell'affare, alle conoscenze e all'impegno richiesto, alla difficoltà del risultato ed al vantaggio, anche economico, derivante al Cliente.

Art. 6 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore Titolare e Mediatori Dipendenti e/o Mediatori Collaboratori

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve improntare il rapporto con i propri Collaboratori sulla base del reciproco rispetto e della massima correttezza.

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accertare che i propri collaboratori effettuino un costante aggiornamento professionale, anche attraverso la partecipazione ai corsi formativi organizzati da FIMAA e/o dalle Associazioni Territoriali di appartenenza.

Il MEDIATORE ASSOCIATO assume la piena responsabilità della struttura aziendale che utilizza per eseguire l'incarico affidatogli, nonché del risultato dell'organizzazione stessa; assume quindi la responsabilità dell'operato dei propri Collaboratori per i quali deve definire, seguire e controllare l'attività svolta.

Il MEDATORE ASSOCIATO deve evitare di avvalersi della collaborazione di soggetti che esercitino abusivamente l'attività di mediazione. Non è quindi consentito al MEDIATORE ASSOCIATO affidare a collaboratori non in possesso dei requisiti previsti dalla legge l'attività riservata dalla stessa normativa ai soggetti abilitati.

Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve agevolare o rendere possibile, in qualsiasi modo diretto o indiretto, a soggetti non abilitati, l'esercizio dell'attività di mediazione consentendo loro di ricavare benefici economici.

Oltre a rispettare quanto previsto all'Art.3, punto 3 del presente Codice, il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare tutti i Dipendenti e Collaboratori che lavorano e operano presso la propria azienda sul contenuto del presente Codice Deontologico, ponendo in opera tutto quanto necessario, anche a livello formativo, affinché tutti vi si adeguino, assumendosi la responsabilità delle eventuali violazioni al Codice stesso effettuate da detti Dipendenti e/o Collaboratori durante lo svolgimento della loro attività.



CAPITOLO III

APPLICAZIONE

Art. 7 - Organi di controllo

Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE potrà istituire propri Organi di controllo con il compito di verificare l'osservanza da parte dei propri MEDIATORI ASSOCIATI di quanto disposto nel presente Codice Deontologico e stabilire le eventuali sanzioni da comminare ai singoli MEDIATORI ASSOCIATI che abbiano violato le sopra estese 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 Associazione Territoriale (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare - nel periodo di sanzione - marchio, modulistica ed altri segni distintivi di FIMAA;
- 3) espulsione dalla Associazione Territoriale con conseguente diffida ad interrompere immediatamente l'utilizzo del marchio, della modulistica e di altri segni distintivi della FIMAA.

