



**Camera di Commercio
Parma**



EQUILIBRIO E TRASPARENZA NEL MERCATO IMMOBILIARE

DECALOGO

Premesse

Il presente atto documenta e rende manifesto l'impegno formale assunto liberamente dalle agenzie immobiliari della Provincia di Parma aderenti al decalogo denominato "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*", al fine di garantire chiarezza ed equità nei rapporti tra mediatori e consumatori, loro clienti.

Il decalogo si applica nei casi in cui entrambe o una sola delle parti contraenti che si rivolgono alle agenzie immobiliari sia un consumatore, inteso quale persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

Un apposito logo di riconoscimento, predisposto secondo il modello depositato presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Parma, attesta l'adesione del professionista al decalogo. Le agenzie immobiliari aderenti dovranno utilizzare il logo in modo da rendere chiaramente identificabili i propri uffici, anche apponendolo sugli atti e sulla corrispondenza dalle stesse provenienti.

L'elenco delle agenzie immobiliari aderenti è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Parma. L'Ente camerale cura il tempestivo aggiornamento dell'elenco suddetto.

Analoga pubblicità potrà essere effettuata anche attraverso i siti internet delle Associazioni che aderiscono all'iniziativa "*equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare*". A tal fine, le Associazioni provvederanno ad informare preventivamente la Camera di Commercio circa modalità e contenuti delle iniziative pubblicitarie che intenderanno adottare.

Il rispetto degli impegni assunti con l'adesione al decalogo è garantito nei modi e nei termini previsti dall'allegato regolamento di disciplina, che del presente documento costituisce parte integrante.

Gli obblighi sotto elencati non sostituiscono in alcun modo gli adempimenti di legge previsti nel codice civile e nelle normative di settore ma costituiscono un impegno ulteriore degli agenti d'affari in mediazione, volto a promuovere l'equilibrio nei contratti di mediazione e la salvaguardia degli interessi dei consumatori.

1. Per promuovere la conclusione degli affari intermediati, i mediatori utilizzano esclusivamente sistemi pubblicitari recanti in maniera chiara ed inequivoca il nome dell'agenzia immobiliare.
Sono esclusi annunci su quotidiani, periodici o altre forme di inserzioni su diversi mezzi pubblicitari che rinviino in forma anonima all'agenzia immobiliare o che in qualsiasi altro modo non consentano al cliente di conoscere fin dal primo contatto l'attività di intermediazione.
2. I mediatori rendono nota ai clienti la propria abilitazione professionale, esibendo agli stessi il tesserino da cui risulti la regolare iscrizione al Ruolo mediatori della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di

appartenenza o, in alternativa, visura camerale documentante tale posizione anagrafica .

3. Le agenzie immobiliari si impegnano ad utilizzare **obbligatoriamente**, nell'ambito della propria attività, i formulari tipo predisposti dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Parma d'intesa con le associazioni di categoria e quelle di tutela dei consumatori, in seguito denominati "Formulari equilibrio e trasparenza nel mercato immobiliare".

In particolare, nella stesura di detti formulari, una copia dei quali andrà sempre consegnata al cliente, i mediatori avranno cura di:

- non sottoporre al cliente moduli anche solo parzialmente precompilati, con specifico ma non esclusivo riguardo agli spazi relativi alla identificazione del mediatore che sta trattando l'affare e predisponendo il formulario: ogni spazio non riempito sarà debitamente barrato;
- informare preventivamente il cliente circa la natura delle clausole e degli impegni che saranno oggetto di sottoscrizione, riservando particolare attenzione agli effetti della clausola di esclusiva negli incarichi di vendita/locazione e della clausola di durata ed eventuale rinnovo, nonché alle conseguenze derivanti per il firmatario del modulo "proposta d'acquisto/locazione" nell'ipotesi di comunicazione della accettazione da parte del venditore/locatore;
- identificare correttamente le parti contraenti indicando, con riferimento al venditore, la legittimazione a trattare ed il rapporto giuridico con l'immobile;
- individuare con esattezza l'immobile oggetto di trattative tramite identificazione catastale o planimetria da allegare;
- determinare un termine di validità delle proposte d'acquisto non superiore a 30 giorni lavorativi dalla sottoscrizione ed un termine di durata degli incarichi di vendita o di locazione non superiore a 6 mesi per gli incarichi in esclusiva e non superiore ad 1 anno per quelli non in esclusiva.
- indicare nel modulo relativo alle proposte d'acquisto gli estremi (numero, data e istituto di emissione) dell'assegno non trasferibile, intestato al venditore e versato all'agente quale deposito fiduciario gratuito, per un importo di norma pari al 10% e mai eccedente il 30 % del prezzo indicato nell'incarico conferito;
- effettuare la stima scritta dell'immobile oggetto dell'incarico di vendita in esclusiva secondo criteri di diligenza professionale, ponendo particolare attenzione al valore attuale risultante dal mercato immobiliare di riferimento.

4. L'agente immobiliare che abbia raccolto una proposta d'acquisto non può ricevere contemporaneamente altre proposte sullo stesso immobile prima della eventuale mancata accettazione del venditore.

5. Gli incarichi di mediazione non devono prevedere clausole relative all'applicazione di eventuali sovrapprezzi in alternativa o in aggiunta alla provvigione.
Il mediatore richiede la provvigione non prima della conclusione del contratto preliminare intermediato, essendo escluso ogni versamento anticipato da parte del cliente a titolo impegnativo per compensi di qualsiasi genere.

6. Le clausole penali contenute al punto 9 degli incarichi di mediazione per la vendita **in esclusiva** e **non in esclusiva** ed ai punti 10 degli incarichi di mediazione per la locazione **in esclusiva** e **non in esclusiva** sono determinate in misura fino al:

- 1) 75% (più IVA) della provvigione dovuta all'agente immobiliare per il rifiuto da parte del venditore, dell'accettazione della proposta di acquisto conforme all'incarico di vendita.
- 2) 50% (più IVA) della provvigione dovuta all'agente immobiliare nei seguenti casi: rifiuto del venditore di consentire all'esecuzione dell'incarico/violazione dell'esclusività, impedimento reiterato e ingiustificato alle visite dell'immobile/mancata conclusione dell'affare per dichiarazioni mendaci da parte del venditore tali da mutare in maniera sostanziale l'oggetto del contratto. **Nulla è dovuto per giusta causa.**

Al punto 8 "**facoltà di recesso**" del modulario per la vendita in esclusiva ed al punto 11 del modulario di locazione in esclusiva è previsto che entrambe le parti potranno recedere in qualsiasi momento verso corresponsione di un importo fino al 50% (più IVA), della provvigione dovuta.

7. Eventuali rimborsi spese non sono né predeterminati né forfettizzati. Ogni eventuale clausola aggiuntiva comportante rimborsi spese dovrà essere preventivamente concordata con il cliente e dovrà prevedere la documentazione delle stesse prima del pagamento.

8. Prima di esigere il pagamento delle provvigioni e comunque prima di versare alla parte venditrice la somma anticipata dal promissario acquirente a titolo di cauzione, caparra o acconto, il mediatore effettua una visura catastale dell'immobile e verifica l'eventuale esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli a carico del promittente venditore.

Nell'ambito dei contratti di locazione, verifica la posizione della parte conduttrice attraverso apposita interrogazione del Registro informatico dei protesti e fornisce il risultato di tale ricerca alla parte locatrice.

Nell'ipotesi di compravendita di immobile in corso di costruzione, il mediatore si impegna a fornire preventivamente al promissario acquirente copia del permesso a costruire o D.I.A.- Dichiarazione Inizio Attività -. Si impegna altresì a richiedere al venditore il capitolato e la planimetria. In ogni caso di compravendita di immobile si impegna altresì a consegnare copia del regolamento condominiale, se esistente.

9. Il mediatore assume informazioni presso il venditore circa la conformità urbanistica e la regolarità degli impianti tecnologici. Qualora il mediatore abbia ricevuto informazioni solamente verbali da parte del venditore, non confermati da alcuna documentazione scritta, dovrà chiaramente riportare sulla proposta d'acquisto e/o sul contratto preliminare la circostanza che non sono state eseguite ricerche specifiche e che il venditore garantisce/non garantisce le conformità di cui alle L. 47/85 e 46/90.
10. Il mediatore fornisce assistenza alle parti fino al rogito, indicando la documentazione necessaria per la stipulazione dell'atto notarile e si impegna a risolvere ogni eventuale controversia con il cliente ricorrendo preventivamente alla conciliazione disciplinata dalla Camera di commercio.