

CODICE DI COMPORTAMENTO DEI MEDIATORI IMMOBILIARI

Art. 1 - Finalità

Il presente Codice di Comportamento contiene norme finalizzate a qualificare le imprese di mediazione immobiliare secondo principi di correttezza, rispetto, professionalità e trasparenza a tutela dei clienti nonché del lavoro e della professione dei mediatori immobiliari per la salvaguardia degli interessi di entrambe le parti nelle seguenti operazioni commerciali:

- compravendita immobiliare
- locazione ad uso abitativo
- compravendita ed affitto di aziende commerciali, escluse quelle turistiche - ricettive, ed agricole

Art. 2 - Normativa di riferimento

L'esercizio della professione di mediatore immobiliare è disciplinato da:

▶ Codice Civile:

Art. 1176: diligenza nell'adempimento

Art. 1754: mediatore

Art. 1755: provvigione

Art. 1756: rimborso delle spese

Art. 1757: provvigione nei contratti condizionali od invalidi

Art. 1758: pluralità di mediatori

Art. 1759: responsabilità del mediatore

Art. 2645 bis: trascrizione di contratti preliminari

▶ Leggi, decreti legislativi e regolamenti:

Legge 39/89: modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253 concernente la disciplina della professione di mediatore

D. M. n. 452/90: regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione

D. lgs 122/2005: disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210

D. lgs. 23/10/2005, n. 206: codice del consumo

Legge 248/2006: conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 (Bersani), - Art. 2. *Disposizioni urgenti per la tutela della concorrenza nel settore dei servizi professionali*

Legge 296/2006 (finanziaria 2007) art. 1, comma 46: nuovi obblighi agenti immobiliari

Art. 3 - Adesione al Codice di Comportamento

L'adesione al Codice di Comportamento è aperta ad ogni singola impresa, regolarmente iscritta al Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione ed al Registro delle Imprese, che svolga la propria attività di mediazione immobiliare nella Provincia di Venezia.

L'adesione, volontaria, comporta l'accettazione incondizionata di tutte le norme del presente Codice. La Camera di Commercio di Venezia, che si incarica di vigilare, in collaborazione con gli Enti aderenti al Codice, sull'osservanza dello stesso, rende visibile l'adesione pubblicando l'elenco degli aderenti, cui concede in uso gratuito il proprio marchio collettivo di garanzia.

Il Comune di Venezia, la Provincia di Venezia e le Associazioni di Categoria e dei Consumatori che hanno contribuito alla stesura del Codice, si impegnano a pubblicizzare, attraverso i propri siti internet e/o utilizzando altri sistemi di comunicazione, l'iniziativa e l'elenco degli aderenti alla stessa.

Art. 4 - Revisione del Codice

Il Codice di Comportamento verrà rivisto dal Tavolo di Coordinamento presso la Camera di Commercio di Venezia ogni due anni o qualora se ne ravvisi l'esigenza, in relazione all'evoluzione normativa del settore.

Il testo aggiornato verrà trasmesso dalla Camera di Commercio ad ogni aderente e, trascorsi trenta giorni dal ricevimento, si intenderà integralmente e tacitamente accettato.

La mancata accettazione da parte degli aderenti dovrà essere comunicata per iscritto con raccomandata A/R, fax e/o posta elettronica alla Camera di Commercio di Venezia e costituirà motivo di rinuncia ed inibizione all'uso del marchio collettivo di garanzia.

RAPPORTO MEDIATORE-CLIENTE

Art. 5 - Comportamento del mediatore e del cliente

Nell'esercizio dell'attività di cui all'art. 1, il mediatore immobiliare ed il cliente devono porre in essere comportamenti trasparenti e/o non ingannevoli.

Art. 6 - Qualifica del mediatore

Fin dal primo incontro con il cliente, il mediatore immobiliare, od il suo collaboratore, fornirà di sua iniziativa:

1. le informazioni relative alla qualifica dell'impresa di mediazione,
2. la prova della sua iscrizione al Registro delle Imprese,
3. l'adesione al presente "Codice di Comportamento",
4. la dimostrazione del deposito presso la Camera di Commercio di competenza dell'eventuale modulistica utilizzata.

Art. 7 - Identificazione del cliente

Fin dal primo incontro, il cliente fornirà di sua iniziativa le proprie generalità ed il consenso al trattamento dei dati sensibili, ove richiesto.

Art. 8 - Rapporti con il venditore e/o locatore

Il mediatore immobiliare dovrà illustrare diligentemente e dettagliatamente le caratteristiche peculiari del proprio operato.

In sede di determinazione del prezzo di compravendita o del canone di locazione, in assenza di specifica perizia estimativa, il mediatore immobiliare, su richiesta del venditore e/o locatore, effettuerà una sua valutazione commerciale del bene in forma scritta, concordando con il cliente consumatore l'eventuale costo della perizia.

In caso di incarico verbale, il mediatore immobiliare comunicherà per iscritto al cliente, previo suo consenso anche verbale, tutte le condizioni dell'accordo, anche sotto il profilo economico, con specificazione accurata delle proprie prestazioni e competenze, allegando la copia del presente Codice di Comportamento.

Il testo della lettera raccomandata, vincolante per gli aderenti al Codice, verrà concordemente elaborato e messo a disposizione dalla Camera di Commercio di Venezia.

Al mediatore immobiliare, a fronte della manifestazione di un reale interesse da parte del cliente per il conferimento d'incarico, in esclusiva o non in esclusiva, dovrà essere consegnata la seguente documentazione:

- 1) il titolo di provenienza, al fine di accertare la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la sussistenza di eventuali vincoli, servitù od altro;
- 2) certificato di agibilità e/o abitabilità, al fine della verifica dello stato dell'immobile secondo la normativa edilizia ed urbanistica, per gli immobili costruiti successivamente al 1/9/1967.

Il mediatore immobiliare potrà richiedere qualunque documento integrativo idoneo a precisare la consistenza e/o la legittimità del bene.

Art. 9 - Rapporti con l'acquirente, il locatario e l'affittuario

Ai soggetti di cui al presente articolo non potranno essere addebitate spese che non siano state preventivamente concordate con il mediatore immobiliare.

Art. 10 - Controlli

Il mediatore immobiliare ha l'obbligo di effettuare almeno una visura ipotecaria al massimo entro i 10 giorni antecedenti la data di sottoscrizione del contratto preliminare, ovvero prima del trasferimento di qualsiasi somma di denaro, a qualsiasi titolo corrisposta, a mani del venditore.

Art. 11 - Attività

Il mediatore immobiliare nella gestione dell'affare, a seguito di incarico, dovrà seguire le seguenti direttive:

- a) dovrà osservare l'art. 1759 c.c. che dispone: "Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli emessi per il suo tramite";
- b) sarà obbligato a fornire una corretta informazione che non si esaurisce nel vincolo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, ma comprende, altresì, quello di non fornire informazioni non veritiere e comunque tali da indurre la parte a concludere l'affare senza la necessaria consapevolezza circa le caratteristiche dell'affare medesimo;
- c) sarà tenuto ad un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale che comprende, in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle;
- d) potrà far sottoscrivere all'acquirente - locatario - affittuario regolare proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di affitto, con le precise condizioni richieste per la sottoscrizione del conseguente contratto preliminare o di locazione o d'affitto;
- e) dovrà sottoporre al venditore - locatore la proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di affitto ricevuta e, se da questi accettata, darne notizia al proponente per la sottoscrizione del conseguente preliminare di compravendita nei tempi e nei modi proposti.

A riguardo viene allegata al presente Codice la modulistica di riferimento coerente con le attività descritte nel presente articolo.

Art. 12 - Conciliazione ed Arbitrato

L'impresa aderente al Codice s'impegna a proporre ai clienti l'inserimento nell'incarico di vendita, nella proposta d'acquisto e nel contratto preliminare, nonché nel contratto di locazione, della seguente clausola di Conciliazione ed Arbitrato:

“Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico”.

Gli Enti e le Associazioni firmatarie del presente Codice di Comportamento, s'impegnano a promuovere l'utilizzo del servizio di Conciliazione ed Arbitrato della Camera Arbitrale di Venezia.

Art. 13 - Entrata in vigore

Il Codice entra in vigore dalla data di sottoscrizione del relativo Protocollo di Intesa da parte degli Enti ed Associazioni che hanno collaborato alla stesura degli elaborati connessi.