



VADEMECUM

Per il consumatore che si rivolge ad un'agenzia
o ad un intermediario immobiliare



VADEMECUM

**Per il consumatore che si rivolge ad un'agenzia
o ad un intermediario immobiliare**

VADEMECUM

Per il consumatore che si rivolge ad un'agenzia o ad un intermediario immobiliare

1. Assicurarsi che la persona con cui si tratta sia un agente immobiliare regolarmente abilitato con iscrizione presso la Camera di Commercio territorialmente competente.

L'iscrizione del mediatore anche ad un'associazione di categoria è, in genere, garanzia di professionalità, in quanto è assoggettato al rispetto di codici di autodisciplina.

2. Chiedere l'uso di moduli e formulari depositati presso la Camera di Commercio, sia per la definizione di un incarico che per la sottoscrizione di una proposta.

Tali moduli e/o formulari devono:

- Essere chiari, leggibili, facilmente comprensibili e ispirati al principio della buona fede contrattuale.
- Essere compilati in tutte le loro parti, sbarrando quelle non utilizzate.
- Contenere gli estremi dell'iscrizione del mediatore o della società di mediazione e del suo legale rappresentante.
- Indicare il nome del proprietario ed il titolo di proprietà.
- Indicare l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di mediazione, ecc.
- Indicare le eventuali iscrizioni ipotecarie o altri vincoli sull'immobile.
- Indicare, in presenza di mutui, la natura, l'importo del capitale residuo e l'ente erogante.
- Indicare se l'immobile è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.
- Indicare il termine entro cui deve essere redatto l'atto definitivo.
- Essere controfirmati dal mediatore con il quale è stata condotta la trattativa.

3. Definire tutti i dettagli degli accordi in forma scritta ed in particolare, nel caso d'accettazione di proposte, chiedere all'agente immobiliare una conferma scritta. L'accordo si intende concluso solo dopo la comunicazione dell'avvenuta accettazione.

4. Concordare per iscritto l'entità della provvigione, quali sono i soggetti tenuti al pagamento, le relative modalità di pagamento, con la specifica dei servizi compresi nella provvigione e di quelli esclusi, che dovranno essere pagati a parte.

5. Ricordarsi che la provvigione è un diritto soltanto a favore del mediatore regolarmente iscritto, che matura al momento della conclusione dell'affare, termine che coincide solitamente con la comunicazione dell'avvenuta accettazione della proposta da parte dell'acquirente, o in mancanza di questa, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare.

Se l'affare non si conclude il mediatore avrà diritto ad un rimborso spese, salvo diversa pattuizione concordata.

La mediazione è dovuta anche nel caso di mancato rispetto degli accordi sottoscritti dalle parti al momento della conclusione dell'affare.

6. E' obbligatorio registrare presso l'Agenzia delle Entrate la scrittura privata non autenticata sottoscritta da entrambe le parti (venditore e acquirente) entro i 20 giorni successivi dalla stipula. I costi necessari alla registrazione competono alle parti contraenti.

7. In caso di acquisto di un immobile in costruzione, **pretendere** sempre dal costruttore il rilascio della fidejussione bancaria sulle somme da versare prima dell'atto definitivo di compravendita, così come previsto dalla legge 210 del 2 agosto 2004 e successive modifiche.

8. Porre attenzione alle offerte di prestazioni professionali a costo zero, perché spesso nascondono prestazioni abusive o, comunque, prive di garanzie per i clienti. Il mediatore ha diritto alla provvigione da entrambe le parti (venditore o locatario e compratore o conduttore di un immobile), a garanzia di neutralità ed imparzialità del professionista.

9. Occorre sapere che le eventuali caparre, consegnate all'intermediario, devono essere intestate al proprietario dell'immobile con assegno non trasferibile e che gli importi versati dall'acquirente a titolo di acconto prezzo o caparra non possono essere incassati dall'agente immobiliare, né a titolo di risarcimento danni, né in conto provvigione o quant'altro.

10. Fare attenzione alla ragionevolezza della durata dell'incarico (sei mesi può essere un periodo generalmente ragionevole) e al periodo di validità della proposta, che preferibilmente non dovrebbe superare i quindici giorni complessivi di calendario (termine entro cui deve pervenire l'accettazione del venditore o del locatore), ad eccezione di casi particolari che devono essere specificati e chiariti in proposta.

11. Pretendere, in caso di acquisto mediante richiesta di mutuo, la specifica indicazione che l'efficacia della proposta è subordinata alla concessione del finanziamento/mutuo.

Ricordarsi che, in tal caso, la proposta è subordinata al verificarsi della condizione (concessione del mutuo) e che pertanto la provvigione sarà dovuta solo al verificarsi della stessa.

12. Fare attenzione alla tipologia di incarico conferita, in quanto l'incarico di mediazione può essere in esclusiva oppure non in esclusiva.

Nel caso di incarico in esclusiva il cliente limita la sua libertà contrattuale, in quanto ha il divieto di concludere la vendita in proprio o incaricare della vendita un altro agente immobiliare, salvo pagare le penali previste.

E' opportuno sapere però che un incarico in esclusiva presuppone che il mediatore si impegni a fornire una serie di servizi aggiuntivi, specificati chiaramente per iscritto nel conferimento dell'incarico.

Nel caso di incarico non in esclusiva il cliente è libero di avvalersi anche dell'opera di più mediatori e in tal caso la provvigione sarà dovuta al mediatore che conclude l'affare.

Se un mediatore si avvale dell'operato di più colleghi per promuovere la compravendita, la provvigione da riconoscere sarà sempre e comunque una sola; sarà compito del mediatore incaricato suddividerla con gli agenti da lui coinvolti.

13. Chiedere, in caso di acquisto e di locazione, tutte le informazioni necessarie ed utili per poter valutare serenamente la bontà dell'operazione. In particolare, richiedere informazioni sulle caratteristiche generali dell'immobile, sulle dotazioni urbanistiche e sociali della zona considerata (scuole, ospedali, verde pubblico, biblioteche) e sulla intestazione delle diverse utenze.

E' importante poter disporre di:

- certificati di destinazione d'uso, di destinazione urbanistica in caso di terreno edificabile;
- copie conformi di documenti di concessioni edilizie, D.I.A. (Dichiarazioni d'Inizio Attività), di condoni (in caso di abusi edilizi condonati in sanatoria) e di eventuali concessioni in sanatoria;
- certificati di abitabilità e agibilità;
- attestazione di conformità e attestato di certificazione energetica (ACE) degli impianti secondo le disposizioni di legge, o comunque essere a conoscenza, prima di firmare il contratto, se gli stessi impianti (elettrico e di riscaldamento) risultano non essere a norma;
- copie delle schede catastali depositate e in caso di difformità dallo stato di fatto pretendere la presentazione di nuove schede o frazionamenti in regola con le norme urbanistiche vigenti;
- estratti di mappa, eventuali certificati storici, eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri), vizi e/o evizioni;
- copia della polizza indennitaria decennale per vizi e difetti dell'immobile, solo in caso di immobile nuovo o edificato nei dieci anni precedenti l'acquisto;
- copia del regolamento condominiale vigente.

14. Fornire all'agente immobiliare, in caso di conferimento di incarico, le informazioni utili e necessarie perché questi possa operare con trasparenza e sicurezza nei confronti dei futuri acquirenti e / o conduttori.

15. Verificare che il contratto non contenga clausole onerose per il cliente, tra le quali:

- clausola penale, se impone al cliente, in caso di mancato pagamento della provvigione, o di ritardo, un risarcimento manifestamente eccessivo;
- clausola di risoluzione delle controversie, se indica come foro competente una località diversa da quella di residenza del cliente;
- clausola di comunicazione della disdetta dell'incarico, qualora il termine per la comunicazione sia eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto;
- clausola dell'irrevocabilità, nel caso in cui non riconosca al cliente la facoltà di recedere dal contratto prima della scadenza. In questo caso va prevista la facoltà di recesso da parte di entrambe le parti contrattuali, dietro la corresponsione di una determinata somma di denaro da pattuirsi prima della sottoscrizione del contratto.

16. Accertarsi, in caso di incarico in esclusiva, che il contratto preveda i seguenti impegni per l'agente immobiliare:

- pubblicazione a sua cura e spese di annunci su quotidiani, settimanali o riviste di settore;
- eventuale affissione di locandine presso la sede dell'agenzia immobiliare, con descrizione e pianta dell'appartamento per tutta la durata dell'incarico;
- reperibilità telefonica, con l'impegno a fornire agli interessati informazioni relative all'immobile;
- possibilità per chi è interessato di essere accompagnato a visitare l'immobile;
- disponibilità di tutta la documentazione necessaria;
- compilazione e consegna delle denunce di cessione / locazione fabbricato, comunicazione all'amministratore dell'avvenuta vendita o locazione;

- assistenza al cliente nelle necessarie visure presso gli Uffici Tecnici comunali, l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio;
- verifica, previa autorizzazione del proprietario, presso gli Amministratori di condominio dell'esistenza di spese condominiali arretrate o spese future per interventi straordinari.

17. Ricordarsi che, in caso di controversie, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, si può esperire un tentativo di conciliazione, anche tramite l'assistenza delle associazioni dei consumatori, presso l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio territorialmente competente.

Per maggiori informazioni sull'attività degli agenti immobiliari:



CAMERA DI
COMMERCIO
DI VARESE

**Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura
di Varese**

Piazza Monte Grappa, 5
21100 VARESE
Tel. 0332 295111
www.va.camcom.it

Servizio Tutela del Mercato
Ufficio Armonizzazione del Mercato
Tel. 0332 295317 – Fax 0332 282158
regolazione.mercato@va.camcom.it

Associazioni di categoria



A.N.A.M.A. VARESE

Via Mercantini, 15
21100 Varese
Tel. 0332 810705
Fax 0332 811072
www.cat-confesercenti.va.it/sindacati/anama.htm
finesva@confesercentiva.com



F.I.A.I.P. VARESE

Piazza Francesco Buffoni, 5
21013 Gallarate (VA)
Tel. 0331 791752
Fax 0331 773159
www.varese.fiaip.it
isabella@immobiliaretesta.it



F.I.M.A.A. Varese

Via Valle Venosta, 4
21100 Varese
Tel. 0332 342210-222
Fax 0332 335518
www.fimaavarese.it
info@fimaavarese.it

Associazioni di consumatori



ADICONSUM

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL

ADICONSUM VARESE **Associazione Difesa Consumatori Ambiente**

c/o CISL Varese
Via B. Luini, 5 - 21100 Varese
Tel. 0332 283654
Fax 0332 240579
www.adiconsumvarese.com
adiconsum.varese@cisl.it



FEDERCONSUMATORI
FEDERAZIONE NAZIONALE CONSUMATORI E UTENTI
MOVIMENTO CONSUMATORI

FEDERCONSUMATORI LOMBARDIA

Sede di Varese
c/o Camera del Lavoro
Via N. Bixio, 37 - 21100 Varese
Tel. 0332 276111
Fax 0332 262002
www.federconsumatori.it
federconsumatorivarese@cgil.lombardia.it



**MOVIMENTO
CONSUMATORI**

MOVIMENTO CONSUMATORI **Sezione di Varese e provincia**

P.zza F. De Salvo, 5 - 21100 Varese
Tel. 0332 810569
Fax 0332 810569
www.movimentoconsumatori.it
varese@movimentoconsumatori.it



**movimento
difesa
del cittadino**

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO - Varese

Largo C. Battisti, 2 - 21010 Besnate (VA)
Tel. 349 4486385
www.mdc.it
varese@mdc.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

Servizio Tutela del Mercato,
P.zza Monte Grappa, 5
21100 VARESE
Tel. 0332 295317 - Fax. 0332 282158
regolazione.mercato@va.camcom.it
www.va.camcom.it



A.N.A.M.A.



VARESE



F.I.M.A.A.



ADICONSUM

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



FEDERCONSUMATORI

FEDERAZIONE NAZIONALE CONSUMATORI E UTENTI
AGENZIA CONSULTAZIONE CONSUMATORI VARESE



**MOVIMENTO
CONSUMATORI**



**movimento
difesa
del cittadino**



**CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE**

Servizio Tutela del Mercato

P.zza Monte Grappa, 5 - 21100 VARESE

Tel. 0332 295317 - Fax. 0332 282158

regolazione.mercato@va.camcom.it

sito: www.va.camcom.it