

A CHI SI RIVOLGE AD UN'AGENZIA IMMOBILIARE

News

Inviato da : Avv. Carlo Vitaliano

Pubblicato il : 14/6/2024 7:40:00



Assicurarsi che la persona con cui si tratta sia un agente immobiliare regolarmente iscritto al Ruolo Mediatori presso la Camera di Commercio, così come previsto dalla Legge 30/1999 n. 39 (e successive modifiche e integrazioni), che regola l'accesso alla professione.



È Meglio ancora se il soggetto "A" anche iscritto ad un'associazione di categoria in quanto tale fatto comporta, in genere, l'assoggetta

mento a codici disciplinari e garanzie di professionalità. È

Indicare le eventuali iscrizioni ipotecarie o altri vincoli sull'immobile. Specificare la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche. Indicare il nome del proprietario ed il titolo di proprietà. Indicare il termine entro cui deve essere redatto l'atto definitivo. Essere compilati in tutte le loro parti, barrando quelle non utilizzate. Essere controfirmati dal mediatore con iEssere chiari e facilmente comprensibili. Contenere gli estremi dell'iscrizione nel ruolo del mediatore o della società di mediazione e del suo legale rappresentante. Indicare l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di quale è stata condotta la trattativa.

Quali quelli esclusi, i quali dovranno essere pagati a parte.

La provvigione "A" un diritto del mediatore, che "A" tale solo se iscritto al Ruolo

(Art.6 Legge 39/99). Diffidare pertanto delle c.d. Pretendere l'uso di moduli (formulari) depositati in Camera di Commercio

(sempre ex L.39/99), sia per la definizione di un incarico, sia per la

sottoscrizione di una proposta. Tali moduli e/o formulari devono ispirarsi alle linee

guide elaborate dalla Commissione Camerale per la tenuta del Ruolo Mediatori.

3. Definire sempre tutti i dettagli degli accordi fra le parti in forma scritta. In

particolare, nel caso di accettazione di proposte, chiedere all'agente immobiliare

una conferma scritta.

4. Concordare per iscritto l'entità della provvigione e le relative modalità di

pagamento; dal formulario deve inoltre risultare chiaramente quali sono i servizi

compresi nella provvigione flette di prestazioni professionali

a costo zero perché spesso nascondono prestazioni abusive o, comunque, prive di

garanzie per i clienti.



5. Il mediatore ha diritto alla provvigione da ambo le parti, da chi vende/affitta

o da chi compra/prende in locazione un immobile. Questa \hat{A} una garanzia di

neutralit \hat{A} ed imparzialit \hat{A} del professionista.

6. Prestare attenzione alla ragionevolezza della durata dell'incarico (tre mesi pu \hat{A}

essere un periodo generalmente ragionevole) e al periodo di validit \hat{A} 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 chiari

in proposta.

Pretendere, in caso di acquisto mediante richiesta di mutuo, la specifica

indicazione che l'efficacia della proposta \hat{A} subordinata alla erogazione del

finanziamento. Ricordarsi che, in tal caso, la proposta non produce alcun effetto

fino al verificarsi della condizione sospensiva.

7. Dare l'incarico in esclusiva \hat{A} una scelta del cliente che pone restrizioni alla sua

libert \hat{A} contrattuale, in quanto gli vieta di concludere la vendita in proprio o

incaricare della vendita un altro agente immobiliare, salvo pagare le penali

previste. L'esclusivit \hat{A} dell'incarico comunque presuppone che il mediatore si

impegni a fornire una serie di servizi che devono risultare scritti sul formulario.

8. Predispone seriamente la vendita o la locazione di un immobile \hat{A} un costo: le

inserzioni pubblicitarie ed il personale addetto (dalla risposta telefonica alla

gestione del cliente) sono, infatti, le principali e non uniche voci di spesa nella

gestione quotidiana di servizi immobiliari. Per questo \hat{A} opportuno che anche chi

sta cercando casa chieda all'agente immobiliare se abbia ricevuto o meno un

incarico in esclusiva. Nel caso di incarico non in esclusiva, farsi specificare con

chiarezza ed in forma scritta se verranno richiesti dei rimborsi spesa.

9. Un contratto equo non deve contenere le seguenti limitazioni per il cliente:

1/3 Clausola della penale, se impone al cliente, in caso di ritardo o mancato

pagamento della provvigione, un risarcimento manifestamente eccessivo

1/3 Clausola di risoluzione delle controversie, se indica come Foro competente una

località diversa da quella di residenza del cliente

1/3 Clausola di comunicazione della disdetta dell'incarico, qualora il termine per la

comunicazione sia eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del

contratto

10. È invece opportuno che un contratto equo preveda i seguenti impegni per

l'agente immobiliare:

1/3 Pubblicazione a sua cura e spese di annunci che appaiano su un quotidiano,

settimanale o rivista di settore, che pubblicino annunci a pagamento o

gratuiti (se l'incarico è conferito in esclusiva)

1/3 Eventuale affissione di locandina presso la sede dell'agenzia immobiliare, con

descrizione e pianta dell'appartamento per tutta la durata dell'incarico

1/3 Repertibilità telefonica con l'impegno a fornire agli interessati informazioni

relative all'immobile

1/3 Possibilità per chi è interessato di essere accompagnato a visitare l'immobile

1/3 Richiesta al proprietario di tutta la documentazione necessaria, compilazione e

consegna delle denunce di cessione fabbricato, comunicazione

all'amministratore dell'avvenuta vendita e comunicazione alla Pubblica Sicurezza

dell'avvenuta locazione

1/3 Assistenza al cliente nelle necessarie visite presso gli Uffici Tecnici, gli Uffici

Finanziari e le Conservatorie dei Registri Immobiliari

1/3 Verifica presso gli Amministratori dell'esistenza di spese condominiali

arretrate o spese per interventi straordinari.

11. In caso di acquisto e di locazione, sincerarsi di avere tutte le informazioni

necessarie ed utili per decidere. In particolare, non esitare a richiedere

informazioni sulle caratteristiche generali dell'immobile (ad es. il grado di

accessibilità da parte di portatori di handicap) e sulle dotazioni urbanistiche e

sociali della zona considerata (scuole, ospedali, verde pubblico, biblioteche).

E' poi importante disporre dei seguenti atti:

1/3 Certificati di destinazione d'uso, di destinazione urbanistica, copie conformi di

documenti di condoni, di concessioni o licenze edilizie, di concessioni in

sanatoria, certificati di abitabilità e agibilità, attestazione di conformità degli

impianti alle disposizioni di legge

1/3 Copie delle schede catastali depositate, estratti di mappa, certificati storici,

presentazione di nuove schede o frazionamenti da parte di tecnici abilitati

1/3 Iscrizioni ipotecarie, storici ipotecari

12. In caso di conferimento di incarico, fornire all'agente immobiliare tutte le

informazioni utili e necessarie perché questi possa operare con trasparenza e

sicurezza nei confronti dei futuri acquirenti/conduttori.

13. Ricordarsi assolutamente che le eventuali caparre devono essere intestate al

venditore (assegno non trasferibile) e che la provvigione A' dovuta al mediatore

alla conclusione dell'affare, termine coincidente con la comunicazione dell'avvenuta

accettazione della proposta da parte dell'acquirente. In ogni caso, gli importi

versati dall'acquirente a titolo di acconto prezzo o caparra confirmatoria non

potranno mai essere incassati dall'agente immobiliare, né a titolo di risarcimento

danzi, né in conto provvigione o quant'altro.

Chiedere se l'agente immobiliare offre, a tutela del cliente, una polizza di

assicurazione gratuita a garanzia della caparra versata dall'acquirente in

occasione della stipulazione del preliminare.

14. Per informazioni sull'attività dell'agente immobiliare, il cliente potrà visitare

i siti della CCIAA di Milano sottindicati:

[http://www.cciaa.it](#) Segreteria per la tenuta del Ruolo Mediatori, presso la CCIAA per verificare

l'iscrizione al Ruolo Mediatori e per l'eventuale presentazione di esposti o segnalazioni al fine di instaurare un procedimento disciplinare.

A