

Prima Parte

Linee guida sull'uso della modulistica

INDICAZIONI OPERATIVE

ELABORATE DAL TAVOLO MEDIATORI – CONSUMATORI

Indicazioni comuni ai moduli principali

I moduli devono essere chiari, redatti con caratteri tipografici facilmente leggibili, di facile comprensione e ispirati al principio della buona fede contrattuale: non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione al ruolo dell'Agente.

Per le società, il modulo deve riportare anche il numero di iscrizione nel Ruolo del o dei legali rappresentanti o del preposto.

Nell'intestazione di ciascun modulo occorre specificare l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di mediazione, ecc.

Nel modulo deve essere inserita la clausola di gradimento e la dichiarazione che l'immobile è esente da vincoli, pesi e ipoteche o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.

Nel modulo deve essere inserita la dichiarazione che l'immobile è conforme alle norme edilizie e urbanistiche o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.

Nelle proposte o negli incarichi di mediazione la misura della provvigione deve essere indicata separatamente dal prezzo dell'immobile.

In presenza di mutui, nella proposta d'acquisto e nell'incarico di vendita devono essere indicati la natura, l'importo del capitale residuo e l'ente erogante.

Eventuali penali per recesso unilaterale della parte che ha conferito l'incarico non potranno superare le provvigioni pattuite per il caso in cui l'affare fosse andato a buon fine. Prima dell'accettazione dell'acquisto la penale non deve superare la provvigione dovuta dalla parte che riceve. In caso di intervenuta accettazione della proposta la penale non deve superare il totale delle provvigioni previste per il buon fine.

I moduli depositati devono prevedere la controfirma del mediatore che ha condotto le operazioni di messa in contatto delle parti e gli estremi della sua iscrizione al ruolo se trattasi di persona diversa dal titolare.

Il modulo si intende valido se compilato in tutte le sue parti.

I formulari di nuovo impiego dovranno essere depositati prima del loro utilizzo.

L'Agente mediatore che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art. 5 della legge n. 39/1989, fatte salve le sanzioni disciplinari, in base all'art. 21 D.M. 452/90, è punito con la sanzione di € 1.549,37. L'agente mediatore che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di € 516,45.

Indicazioni relative agli incarichi di mediazione

Gli incarichi di mediazione non devono prevedere alcuna clausola per l'applicazione di eventuale sovrapprezzo, né riportare formule che ne possano sottintendere l'applicazione.

La scadenza dell'incarico di mediazione deve essere espressamente indicata: 3-6 mesi può essere considerato un periodo generalmente ragionevole. L'eventuale ricorso al rinnovo automatico deve essere consapevolmente scelto dal Venditore fra diverse opzioni. Non può quindi essere previsto esclusivamente il rinnovo automatico del contratto.

L'ammontare dell'eventuale rimborso spese deve essere concordato entro un importo massimo: la clausola relativa deve prevedere che le spese siano documentate prima di esigerne il pagamento.

Indicazioni relative alla proposta d'acquisto e di locazione

La proposta d'acquisto deve indicare il termine stabilito per l'accettazione da parte del venditore, secondo le condizioni osservate prevalentemente sul mercato locale (massimo 15 giorni).

La proposta d'acquisto deve contenere il nominativo del proprietario dell'immobile ovvero indicare a quale titolo agisce colui che ha affidato l'incarico di mediazione.

Il modulo deve precisare se il prezzo dell'immobile viene trattato "a corpo" o "a misura".

Nella proposta d'acquisto o nell'incarico di mediazione per l'acquisto devono essere indicati gli estremi (numero, data e Istituto di emissione) dell'assegno non trasferibile intestato al proprietario dell'immobile e versato quale caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.

Nella proposta d'acquisto devono essere inseriti i termini di pagamento.

Nella proposta d'acquisto possono essere inserite le informazioni relative alla ripartizione delle spese per il trasferimento di proprietà dell'immobile.

Nella proposta d'acquisto il proponente deve approvare per iscritto le condizioni contrattuali a norma degli artt. 1341-1342 c.c., nonché apporre la sottoscrizione per ricevuta copia del modulo.