

PRINCIPI STABILITI DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE MEDIATORI PER LA RISPONDENZA DEI MODULI E DEI FORMULARI

- 1) I moduli e/o formulari devono essere " ...chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale. Non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione nel Ruolo dell'Agente (mediatore) o, nel caso trattasi di Società, del legale o dei legali rappresentanti ovvero del preposto". (cfr. art. 17 del Regolamento).
- 2) I moduli devono essere stampati con caratteri tipografici aventi formato facilmente leggibile.
- 3) Nell'intestazione bisogna specificare l'oggetto del contratto.
- 4) Gli incarichi di mediazione non devono prevedere alcuna clausola per l'applicazione di eventuale sovrapprezzo.
- 5) La proposta d'acquisto deve contenere l'indicazione della promessa venditrice dell'immobile oggetto dell'acquisto stesso.
- 6) Deve essere indicato il termine di efficacia della proposta.
- 7) Devono essere chiaramente indicate tutte le condizioni dell'immobile rispetto a: vincoli, ipoteche, liti, trascrizioni pregiudizievoli, conformità alle norme edilizie ed urbanistiche ed eventuale altro gravame.
- 8) Devono essere inserite le modalità di pagamento (indicando anche se vi sono eventuali mutui residui).
- 9) Gli assegni eventualmente versati in deposito fiduciario all'agente immobiliare e finalizzati a caparra confirmatoria o penitenziale dovranno essere intestati al proprietario e i loro estremi dovranno essere indicati nella proposta d'acquisto o in separata ricevuta (dette somme non potranno essere trattenute dall'intermediario a nessun titolo).
- 10) La provvigione va chiaramente indicata nel testo; deve essere unica e non deve essere compresa nel prezzo dell'immobile.
- 11) Devono essere chiaramente indicate le spese per le quali s'intende chiedere il rimborso e queste devono essere documentate.
- 12) Eventuale penale per recesso unilaterale della parte che ha conferito l'incarico o formulato la proposta dovrà essere oggetto di trattativa e non potrà comunque superare l'ammontare della provvigione pattuita con la singola parte.
- 13) Eventuali clausole onerose ex art. 1341 - 1342 c.c. dovranno essere richiamate in calce ai moduli con caratteri grafici chiari e leggibili riportando i titoli relativi ai vari articoli richiamati. Non saranno ritenuti conformi rinvii a tutte le condizioni del contratto e comunque non potranno riguardare clausole tra quelle identificate dagli art. 33 e ss. del D. Lgs. n. 206/2005 (Codice del Consumo).
- 14) Gli incarichi di qualunque tipo conferiti al mediatore sono tacitamente rinnovabili per una sola volta e la loro scadenza deve essere indicata in modo chiaro e non deve essere soggetta a

ulteriori proroghe. Il termine per la disdetta al fine di evitare la tacita proroga dovrà essere contenuto in un massimo di 20 giorni prima della prevista scadenza. Il periodo di proroga non potrà essere di durata superiore a quello stabilito per l'incarico.

15) I moduli predisposti a mezzo attrezzature informatiche (computer) se depositati non possono subire variazioni nel momento del loro utilizzo; eventuali variazioni al testo comportano l'obbligo di un nuovo deposito del modulo variato.

16) Il mediatore associato ad Organizzazioni di categoria non può riportare in alcun modo il logotipo delle associazioni stesse nel caso si avvalga di formulari propri.

17) Nei moduli non possono essere previste clausole penali a favore del mediatore da applicarsi nel caso di revoca della proposta d'acquisto irrevocabile da parte del potenziale acquirente intervenuta prima dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore, né condizioni che prevedono il pagamento della provvigione o parte di essa prima che l'affare sia concluso.

18) Non saranno ritenute conformi clausole che conferiscono al mediatore l'incarico in esclusiva senza possibilità di revoca qualora non contengano un reciproco impegno del mediatore ad effettuare prestazioni che giustifichino l'esclusività e comprendano formule che indichino una precisa scelta del consumatore.

19) La proposta di acquisto o di locazione deve essere indirizzata alla controparte che deve essere identificata in modo chiaro e incontestabile; i termini di validità della proposta devono essere chiaramente determinati e contenuti in un tempo ragionevole che si ritiene possa concretizzarsi in massimo 15 gg. Anche la trasmissione al proponente della notizia dell'accettazione deve avvenire il più presto possibile.

N.B. Si ricorda che " Fatte salve le sanzioni disciplinari, 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, è punito con la sanzione di € 1549,40.

L'agente (mediatore) che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di Lit. 516,46. (cfr. art. 21 del Regolamento).

Si rammenta che la normativa richiamata al punto 13 n. 52/1996 disciplina ogni contratto anche se stipulato senza ricorrere all'uso di moduli e formulari prestampati.