

VADEMECUM

per il consumatore quando si rivolge ad un'Agenzia Immobiliare



L'incarico all'Agenzia Immobiliare è un contratto, con obblighi e diritti per entrambi i contraenti; leggilo attentamente per conoscere i tuoi diritti ed i tuoi obblighi prima di firmare chiedi spiegazioni su tutti i contenuti che non ti sembrano chiari e comprensibili.

- Puoi chiedere sempre assistenza ad una associazione di consumatori riconosciuta nella Tua Regione
- Chiarisci attentamente le clausole per le quali ti viene richiesta una seconda firma
- Se il contratto è concluso fuori dai locali dell'Agenzia, puoi disdirlo entro 14 giorni dalla sottoscrizione (diritto di ripensamento)
- Non lasciare spazi in bianco nel documento contrattuale, non dimenticare di apporvi la data
- Esigi che il tuo rapporto sia tenuto con soggetti abilitati alla professione, **chiedendo l'esibizione del tesserino abilitante**
- Non affidarti a mediatori non abilitati; ricorda che, in ogni caso, al mediatore non abilitato non è dovuto alcun compenso, anche se conclude l'affare.

ABC

A: Assicurarsi che la persona con cui si tratta sia un agente immobiliare regolarmente iscritto al Registro Imprese presso la Camera di Commercio. Meglio ancora se il soggetto è anche iscritto ad un'associazione di categoria che ha aderito al protocollo "Clara Condicio" condiviso con la Camera di Commercio Alessandria Asti e le Associazioni dei Consumatori.

La modulistica adottata, oltre ad essere facilmente comprensibile deve contenere:

- gli estremi dell'iscrizione nel Registro Imprese o della società di mediazione e del suo legale rappresentante
- l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di mediazione etc.
- le eventuali iscrizioni ipotecarie o altri vincoli sull'immobile
- la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti
- Indicare il nome del proprietario ed il titolo di proprietà
- il termine entro cui deve essere redatto l'atto definitivo.

Inoltre:

- Essere compilati in tutte le loro parti, barrando quelle non utilizzate
- Essere controfirmati dal mediatore con il quale è stata condotta la trattativa
- 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 e quali quelli esclusi, i quali dovranno essere pagati a parte. La provvigione è un diritto del mediatore, che è tale solo se iscritto al Ruolo. **Diffidare pertanto delle offerte di prestazioni professionali a costo zero perchè spesso nascondono prestazioni abusive o, comunque, prive di garanzie per i clienti.**

B: Il mediatore ha diritto alla provvigione da ambo le parti, da chi vende/affitta o da chi compra/prende in locazione un immobile. Questa è una garanzia di neutralità ed imparzialità del professionista.

Prestare attenzione alla ragionevolezza della durata dell'incarico (tre 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. Pretendere, in caso di acquisto mediante

richiesta di mutuo, la specifica indicazione che l'efficacia della proposta è subordinata alla erogazione del finanziamento. Ricordarsi che, in tal caso, la proposta non produce alcun effetto fino al verificarsi della condizione sospensiva.

Dare l'incarico in esclusiva è una scelta del cliente che pone restrizioni alla sua libertà 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'esclusività dell'incarico comunque presuppone che il mediatore si impegni a fornire una serie di servizi che devono risultare scritti sul formulario.

Predisporre seriamente la vendita o la locazione di un immobile è 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 è 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.

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

- *Clausola della penale, se impone al cliente, in caso di ritardo o mancato pagamento della provvigione, 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*

È invece opportuno che un contratto equo preveda i seguenti impegni per l'agente immobiliare:

- *Pubblicazione a sua cura e spese di annunci che appaiano su un quotidiano, settimanale o rivista di settore, che pubblichino annunci a pagamento o gratuiti (se l'incarico è conferito in esclusiva)*
- *Eventuale affissione di locandina 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*
- *Assistenza al cliente nelle necessarie visure presso gli Uffici Tecnici, gli Uffici Finanziari e le Conservatorie dei Registri Immobiliari*

- *Verifica presso gli Amministratori dell'esistenza di spese condominiali arretrate o spese per interventi straordinari*
- *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). È poi importante disporre dei seguenti atti:*
 - *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*
 - *Copie delle schede catastali depositate, estratti di mappa, certificati storici, presentazione di nuove schede o frazionamenti da parte di tecnici abilitati*
 - *Iscrizioni ipotecarie, storici ipotecari*
- *In caso di conferimento di incarico, fornire all'agente immobiliare tutte le informazioni utili e necessarie perchè questi possa operare con trasparenza e sicurezza nei confronti dei futuri acquirenti/conduttori.*

Ricordarsi assolutamente che le eventuali caparre devono essere intestate al venditore (assegno non trasferibile/bonifico) e che la provvigione è 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 danni, 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.

ADICONSUM: via Tripoli 14 - 15121 Alessandria
Tel. 0131253132 - adiconsumalat@gmail.com

ADOC: via Fiume 10 - 15121 Alessandria
Tel. 0131287736 - adocalessandria@libero.it

FEDERCONSUMATORI:
via Faà di Bruno 37 - 15121 Alessandria
Tel. 0131308289
alessandria@federconsumatoripiemonte.it

ASSOCIAZIONE CONSUMATORI PIEMONTE:
via Bologna 5 - 15121 Alessandria
Tel. 0131341120
sportello@consumatoripiemonte.it

*Iniziativa realizzata nell'ambito del progetto
"Clara Condicio"
della Camera di Commercio Alessandria Asti*

