



VADEMECUM SUL CORRETTO ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE

AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE

7 semplici regole da rispettare

1. Il mediatore deve essere iscritto nel Registro delle Imprese tenuto presso le Camere di Commercio, in mancanza di iscrizione, non ha diritto alla provvigione;
2. La provvigione è dovuta dalle parti al momento della conclusione dell'affare e la sua misura è quella concordata o, in mancanza di accordo, quella stabilita dagli usi;
3. I moduli e i formulari utilizzati dal mediatore devono corrispondere a quelli depositati presso la Camera di commercio;
4. I contratti sottoscritti per opera del mediatore non devono contenere clausole squilibrate a suo favore;
5. Il mediatore deve adempiere con diligenza ai propri obblighi e in particolare a quelli informativi previsti dalla legge e specificamente assunti;
6. L'attività del mediatore deve essere coperta da una polizza assicurativa;
7. Il mediatore deve essere indipendente rispetto alle parti messe in relazione.
8. Antiriciclaggio

Analisi delle regole e casi di scorretto esercizio della professione

1. Il mediatore deve essere iscritto nel registro tenuto presso le Camere di Commercio e, in mancanza di iscrizione, non ha diritto alla provvigione

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare; se per effetto della sua attività l'affare viene effettivamente concluso, ha diritto a ricevere un compenso in denaro.

Non tutti, però, possono svolgere l'attività di mediatore.

Tale attività può essere svolta solo dai **sogetti iscritti nel Registro delle Imprese**.

L'iscrizione viene effettuata dalle Camere di commercio su iniziativa degli interessati, dopo la verifica del possesso da parte di questi ultimi dei **requisiti** morali e professionali richiesti dalla Legge.

I richiedenti, in particolare, non devono essere incorsi in certe condanne e devono avere frequentato un corso preparatorio di formazione e superato un esame diretto ad **accertarne l'attitudine e la capacità professionale**.

Con l'iscrizione si acquista la qualifica di **"agente di affari in mediazione"**: si tratta di una posizione giuridica personale, il che significa che il mediatore deve agire direttamente e può delegare solo un soggetto che sia a sua volta iscritto e possieda la stessa qualifica.

Quale che sia la struttura organizzativa delle "agenzie immobiliari" presso le quali operano i mediatori, occorre che si proceda all'iscrizione. Sono pertanto tenuti all'iscrizione:

- il titolare dell'impresa individuale;
- tutti i legali rappresentanti dell'impresa societaria (anche affiliata a una rete di intermediazione immobiliare in *franchising*);
- gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono l'attività di mediazione per conto dell'impresa.

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. - Nel caso in cui, per la gestione della trattativa, un'agenzia immobiliare si avvalga di un soggetto non iscritto, è scorretto tanto il comportamento del **soggetto che senza essere iscritto svolga la concreta attività di mediazione**, quanto quello del **titolare dell'agenzia che si avvalga del soggetto abusivo**. Risponderanno entrambi, delle sanzioni previste dalla Legge in vigore, e dovranno restituire le eventuali provvigioni ricevute.

Attenzione: l'iscrizione presso la Camera di Commercio è necessaria per **tutti** coloro che svolgono l'attività di mediazione immobiliare, e quindi non solo per coloro che operino **continuativamente**, ma anche per coloro che operino su mandato a titolo oneroso **in modo solo occasionale e discontinuo**.

Come fare per verificare l'iscrizione

Se per qualche ragione la posizione del soggetto che si dichiara mediatore e della cui attività ci si vuole avvalere appare poco chiara, è possibile effettuare la **visura** del Registro delle imprese presso la Camera di Commercio oppure verificare gratuitamente dal portale www.registroimprese.it per effettuare il controllo è sufficiente disporre del nome dei dati identificativi del soggetto o dell'agenzia.

La visura consente di conoscere una serie di dati dell'agente di mediazione immobiliare, quali gli estremi anagrafici e la data dell'iscrizione.

Conseguenze della mancata iscrizione

Secondo la legge, **solo** coloro che si siano iscritti presso le Camere di commercio hanno diritto di esigere la **provvigione** dai contraenti.

Chi non è iscritto **non può pretendere** alcuna provvigione, nemmeno se ha svolto diligentemente e utilmente la sua attività.

Se la provvigione gli sia stata comunque pagata, è obbligato a **restituire** quanto ricevuto.

Chi esercita abusivamente l'attività di mediatore immobiliare è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa.

Le Camere di Commercio devono denunciare all'autorità giudiziaria i soggetti che siano incorsi per due volte in tale sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività.

2. La provvigione: è dovuta dalle parti al momento della conclusione dell'affare e la sua misura è quella concordata o, in mancanza di accordo, quella stabilita dagli usi

L'opera del mediatore rappresenta un costo.

Se ci si avvale della sua attività (ad es. consentendogli di far visitare il proprio immobile da potenziali acquirenti o locatari oppure esaminando un immobile attraverso la sua collaborazione) e poi si conclude l'affare, il mediatore ha diritto a esigere la **provvigione** da ciascuna delle parti (sempre che, come visto al punto precedente, sia iscritto presso la Camera di Commercio).

Attenzione: l'obbligo di essere pagato da entrambe le parti coinvolte dall'affare non è escluso dal fatto che l'incarico è stato conferito da una sola di esse, se l'altra aveva consapevolezza dell'attività di intermediazione e aveva acconsentito al suo svolgimento.

Sono comunque consentiti accordi diversi, con i quali il mediatore espressamente esoneri dal pagamento della provvigione una delle parti (c.d. clausola "franco provvigione").

Bisogna precisare che, al di là della provvigione, anche se l'affare non viene concluso, il mediatore ha comunque diritto al rimborso delle spese, solo se specificato nell'incarico, nei confronti della persona per incarico della quale sono state sostenute. Si deve trattare di spese comprovate e ragionevoli. Ad ogni modo, per la migliore tutela della propria posizione, è opportuno che le parti si accordino su un importo massimo che l'operatore non può superare, o addirittura, se vogliono, escludano il rimborso delle spese.

Quando dev'essere pagata

Il mediatore matura il diritto alla provvigione nel momento in cui conduce le parti alla **conclusione dell'affare**, e cioè di un **accordo compiuto e giuridicamente vincolante**.

Pertanto, nel caso di compravendita immobiliare, salvo solo una diversa pattuizione, il mediatore acquisisce il diritto al pagamento della provvigione già a partire dalla stipula dal contratto **preliminare** o alla firma della proposta di vendita.

Se gli effetti del contratto sono condizionati a un evento futuro e incerto (ad es. l'ottenimento da parte del compratore del mutuo), però, il diritto alla provvigione sorge solo nel momento in cui si verifica la condizione, con delibera dell'istituto finanziatore (banca o finanziaria).

D'altra parte, il mediatore deve esigere la provvigione entro un anno dal momento in cui si è giunti alla conclusione dell'affare, altrimenti ne perde il diritto.

Tale diritto sorge anche nel caso in cui il mandato del mediatore sia scaduto, ma chi acquista l'immobile lo ha visionato grazie al suo intervento.

Come si stabilisce la misura della provvigione

La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti si stabiliscono attraverso un **patto** o, in mancanza, attraverso gli **usi** o con determinazione del giudice secondo equità.

È bene che ciascuna delle parti concordi, fissandola per **iscritto**, la misura della provvigione con il mediatore quando gli conferisce l'incarico o ne accetti l'intermediazione.

La provvigione può essere prevista secondo un importo percentuale oppure fisso. In caso di percentuale, la base di calcolo è costituita dal valore dell'affare (ad es. dal prezzo di conclusione della vendita dell'immobile).

In sede di accordo, naturalmente, il mediatore tende a proporre le proprie tariffe. In linea generale, l'entità proporzionale della provvigione proposta tende a diminuire con il crescere del valore dell'affare e, viceversa, a salire se tale valore è basso.

La misura della provvigione costituisce comunque un elemento che dipende da quanto le parti hanno stabilito.

Solo laddove non vi sia stato un accordo, valgono gli usi.

La Raccolta degli usi della provincia di Cosenza, per la compravendita degli immobili, prevede che «la misura della provvigione comprensiva o meno delle spese, di norma compresa tra il 2% ed il 4%» .

All'ammontare della provvigione, va poi sommata l'IVA nella misura prevista dalla Legge.

3. I moduli e formulari utilizzati dal mediatore devono corrispondere a quelli depositati presso la Camera di Commercio

Il rapporto di mediazione può nascere sia dal mero comportamento del mediatore e di coloro che si avvalgono della sua attività, sia con la sottoscrizione di un **accordo contrattuale redatto per iscritto**.

Nella maggior parte dei casi, per l'incarico di mediazione (ad es. a reperire un compratore), nonché per la proposta d'acquisto immobiliare, i mediatori professionali adottano **testi contrattuali uniformi**, redatti sotto forma di **moduli prestampati**, che vengono presentati al cliente come un blocco da accettare nella sua interezza.

Questi modelli standardizzati devono essere sottoscritti a tutela delle parti.

Contro eventuali abusi, però, la soluzione non è rifiutarne la sottoscrizione per privilegiare accordi orali, è, anzi preferibile che qualsiasi incarico al mediatore sia conferito per iscritto, in modo da fissare e chiarire previamente obblighi e diritti reciproci (generalmente gli incarichi sono dati in forma "esclusiva" e "non esclusiva")

Bisogna però adottare alcune accortezze.

Innanzitutto, prima di far sottoscrivere i moduli, è consigliabile **consegnare una copia** del contratto, per consentire al cliente di leggerlo con calma e attenzione.

Inoltre, è possibile controllare che il modulo proposto dal mediatore sia conforme a quello **depositato** presso la locale Camera di Commercio.

Infatti, con lo scopo di assicurarne la consultazione e il controllo da parte di chiunque ne abbia interesse, la Legge prevede che i mediatori possano impiegare moduli e formulari solo dopo averli previamente depositati.

Presso la Camera di Commercio devono essere depositati solo i moduli prestampati/formulari, che il mediatore utilizza riempiendo di volta in volta gli spazi in bianco con i dati relativi al singolo contratto (es. dati catastali, ammontare della caparra, data del rogito...)

Tali moduli o formulari «devono essere **chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale**». Essi, inoltre, devono recare gli **estremi dell'iscrizione** (codice fiscale dell'impresa e numero REA) presso i registri della Camera di commercio dell'agente e, nel caso si tratta di società, dei legali rappresentanti e dei preposti.

I ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori.

*È scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che, nello svolgimento della sua attività, utilizzi **moduli non previamente depositati** presso la Camera di commercio oppure **difformi** rispetto a quelli già depositati.*

Come fare per prendere visione dei moduli depositati

Per ogni dubbio, al fine di verificare che il modulo contrattuale adottato dal mediatore sia stato effettivamente depositato e in modo da poterne esaminare le clausole, ci si può rivolgere agli uffici della Camera di Commercio.

Conseguenza in caso di mancato deposito o di difformità dei moduli utilizzati

L'agente che si avvale di moduli o formulari senza averli prima depositati è soggetto alle sanzioni disciplinari applicate dalla Camera di commercio. Inoltre, è punito anche con una sanzione amministrativa pecuniaria.

Però il contratto resta valido, e quindi il cliente deve in ogni caso pagare la provvigione se il contratto si conclude.

4. I contratti fatti sottoscrivere dal mediatore non devono contenere clausole squilibrate a suo favore

A fronte della predisposizione unilaterale del contratto da parte del professionista, la Legge prevede degli strumenti per tutelare il consumatore (soggetto privato o società) da possibili abusi.

Al **consumatore, che conclude un'operazione immobiliare per soddisfare interessi di natura personale, familiare o societaria** (ad es. chi compra una casa d'abitazione o per le vacanze; non invece chi compra un negozio o un ufficio), si applicano le regole del Codice del consumo (D.lgs. 206/2005).

5. Il mediatore deve adempiere con diligenza ai propri obblighi e in particolare a quelli informativi previsti dalla legge e specificamente assunti

Il mediatore deve comportarsi con correttezza e buona fede e deve adempiere ai suoi obblighi con l'uso della **diligenza professionale** da lui esigibile.

In particolare, il mediatore deve comunicare alle parti le **circostanze** a lui note, **relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare**, che possono influire sulla conclusione di esso.

Si deve precisare che la legge vieta ai mediatori di prestare la propria attività nell'interesse di **persona** notoriamente **insolvente** o della quale conosce lo stato di incapacità; laddove questa prescrizione sia violata, al mediatore è irrogata una pena pecuniaria e se ne può sospendere l'attività.

Un altro obbligo degno di nota è quello di **registrazione** presso l'Agenzia delle entrate delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari (art. 10 T.U. sull'imposta di registro); nel caso di mancato adempimento a questo obbligo, anche al mediatore, oltre che alle parti, può essere richiesto il pagamento delle relative imposte.

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. - *È scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che ometta l'adempimento di atti dovuti in relazione al proprio incarico, anche successivi alla conclusione dell'affare, come la registrazione del preliminare.*

Cosa il mediatore è tenuto a comunicare per Legge?

Il mediatore ha l'obbligo di comunicare alle parti tutto ciò che sa, nonché tutto ciò che dovrebbe ragionevolmente sapere, sull'affare.

Il mediatore deve dunque fornire le informazioni sulle caratteristiche materiali dell'immobile e sugli eventuali problemi giuridici ad esso attinenti che siano **a lui note**, perché ad esempio riferitegli dal proprietario dell'immobile o evincibili dalla documentazione in suo possesso.

Il mediatore deve anche verificare i dati di cui è a conoscenza (ad esempio non basarsi sulle sole informazioni riferite dal proprietario dell'immobile), oppure chiarire che non è stato in grado di accertare le informazioni che riferisce.

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. - *Il dovere di fornire informazioni veritiere si riferisce anche agli annunci pubblicitari: il mediatore **non** può fornire una descrizione pubblicitaria difforme rispetto alla consistenza reale dell'immobile, tale indurre in errore gli interessati rispetto alla valutazione sull'affare. È quindi scorretto il*

*comportamento del mediatore immobiliare che metta online una **pubblicità ingannevole, in quanto non completa o fuorviante.***

Attenzione: secondo la Legge, il mediatore ha l'obbligo di agire secondo correttezza e con diligenza, e quindi di riferire ciò che sa e che ha verificato, ma non di reperire tutte le informazioni utili attraverso tutti i controlli in astratto possibili.

I mediatori, infatti, non sono tenuti a svolgere specifiche **indagini di natura tecnico-giuridica** (come ad es. ad accertare la libertà dell'immobile oggetto del trasferimento mediante le visure catastali ed ipotecarie), a meno che non abbiano specificamente assunto questo impegno.

Per rendere quanto più sicuro l'affare, quindi, con il conferimento dell'incarico, si può **investire espressamente il mediatore dell'obbligo di procedere a specifici controlli.**

Si potranno **richiedere**, ad esempio, verifiche sulla :

- affidabilità dell'altro contraente (attraverso la consultazione del bollettino dei protesti)
- situazione giuridica dell'immobile (quanto all'eventuale comproprietà, alla presenza di locazioni in corso o di diritti di usufrutto, a vincoli di inalienabilità o di prelazione, all'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)
- esistenza di debiti del precedente proprietario verso il condominio o di spese straordinarie future già deliberate.
- Stato legittimo dell'immobile

I controlli sulla situazione dell'immobile, in particolare, potranno essere effettuati tramite:

- le **visure ipotecarie** presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate (per accertare l'inesistenza di ipoteche, pignoramenti o altri vincoli sull'immobile)le **visure catastali** e l'esame delle planimetrie (per accertare la regolarità catastale e urbanistica dell'immobile, per quanto riguarda ad es. la destinazione d'uso).

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. – È scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che, nello svolgimento della sua attività, **fornisca informazioni non vere o incomplete oppure non fornisca informazioni a lui note o comunque dovute.** Si pensi al caso del mediatore che affermi il carattere abitabile di un sottotetto in contrasto con le risultanze catastali, oppure che, al corrente del fatto che l'immobile è sottoposto a convenzione edilizia, non informi il compratore, oppure ancora che, specificamente incaricato di procedere alle verifiche sulla regolarità edilizia e urbanistica di un immobile, non rilevi un abuso.

Le conseguenze di un'informazione non corretta o carente

Se il mediatore non adempie con diligenza ai suoi doveri di informazione, diventa responsabile nei confronti delle parti i cui interessi siano stati lesi, che possono ottenere dal giudice:

- la **liberazione dall'obbligo di pagare la provvigione** e/o
- il **risarcimento dei danni** subiti a causa della condotta scorretta.

Il mediatore scorretto può perdere il diritto alla provvigione (che non dovrà essergli versata o che sarà tenuto a restituire) quando il cliente ottenga la risoluzione (cioè dello scioglimento) del contratto di mediazione. Per ottenerla, il cliente dovrà dimostrare, oltre alla scorrettezza del mediatore, anche che l'informazione scorretta o carente ha riguardato aspetti di non secondaria **importanza**, tali da compromettere la definizione dell'affare (si pensi al caso in cui il compratore non sia stato informato prima della stipula del preliminare della non abitabilità dell'immobile per via dell'assenza della concessione edilizia e, una volta emerso questo problema, le parti non siano addivenute alla stipula del rogito).

6. L'attività del mediatore deve essere coperta da una polizza assicurativa

L'esercizio della professione di mediatore esige che sia prestata una idonea **garanzia assicurativa** a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti.

Dunque, gli operatori immobiliari devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile a copertura dei rischi professionali per negligenze o errori professionali.

In caso di impresa e società, la polizza assicurativa deve coprire anche tutti coloro che all'interno dell'organizzazione svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione.

La data di stipula della polizza deve essere uguale o precedente a quella di inizio dell'attività.

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. – È scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che svolga la sua **attività senza la dovuta copertura assicurativa**, ad esempio per non averla rinnovata alla sua scadenza.

Il deposito dell'assicurazione presso la Camera di Commercio competente per territorio.

All'atto della presentazione della domanda di iscrizione nel Registro delle imprese, il mediatore deve allegare copia della polizza assicurativa (la documentazione relativa ai successivi rinnovi non devono essere depositati, ma esibiti in caso di verifiche).

Anche sotto questo profilo, l'iscrizione del mediatore presso la Camera di commercio rappresenta una garanzia: non solo questi deve possedere precisi requisiti personali e professionali, a garanzia della sua correttezza e competenza, ma deve anche essere coperto da una polizza assicurativa, a garanzia del fatto che, nel caso i clienti vengano danneggiati (ad es. per lo smarrimento di chiavi o documenti o a causa di informazioni o valutazioni non corrette sull'immobile), per ottenere il risarcimento potranno contare anche sull'attivazione dell'assicurazione.

Le conseguenze nel caso di mancata copertura assicurativa

Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di un'idonea copertura assicurativa sono puniti con una sanzione amministrativa pecuniaria.

Inoltre, nei casi di mancata stipula di idonea polizza assicurativa oppure di accertata irregolarità nella stipula o nel rinnovo del contratto di assicurazione professionale, la Camera di commercio di pertinenza può irrogare sanzioni disciplinari.

7. Il mediatore deve essere indipendente rispetto alle parti messe in relazione

La posizione del mediatore deve essere connotata da **autonomia e indipendenza** rispetto alle parti messe in relazione per la conclusione dell'affare.

Questo vuol dire che, nei rapporti tra le parti (ad es. venditore e compratore), il mediatore non può e non deve favorire gli interessi di una parte a scapito dell'altra. E infatti il mediatore non dev'essere legato a nessuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza e di rappresentanza.

Inoltre, la Legge precisa che l'esercizio della sua attività è **incompatibile** con l'esercizio di attività imprenditoriali, o con l'esercizio di attività in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti allo **stesso settore** merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in **situazioni di conflitto di interessi**.

Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori. – È scorretta la condotta del soggetto che si presenti come mediatore nella vendita di un immobile proprio o di un immobile di un soggetto giuridico direttamente o indirettamente allo stesso riconducibile.

Attenzione: la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che il requisito dell'imparzialità nell'attività del mediatore non può ritenersi escluso per il solo fatto dell'esistenza di un rapporto di parentela fra il mediatore ed una delle parti messa in relazione per la conclusione dell'affare.

Le conseguenze del comportamento scorretto

Laddove il divieto di svolgere attività incompatibili con quella di mediatore o, comunque, di non prestare la propria attività in situazioni di conflitto di interessi sia violato, possono essere irrogate sanzioni disciplinari.

Inoltre, sul piano civilistico, il mediatore non potrebbe pretendere la **provvigione** dalla parte contrapposta a quella nel cui interesse ha agito e potrebbe essere tenuto al risarcimento dei danni eventualmente cagionati (ad es. nel caso in cui il mediatore sia comproprietario dell'immobile venduto, non potrà prendere la provvigione dall'acquirente).

8 Antiriciclaggio

La Legge Antiriciclaggio, così come modificata dalla legge di recepimento della IV Direttiva Antiriciclaggio (D. lgs. 90-17), **impone a tutti gli Agenti Immobiliari, alle Agenzie Immobiliari e alle Agenzie di Affari in Mediazione Immobiliare il rispetto degli Obblighi Antiriciclaggio.**

L'agente immobiliare è tenuto ad adempiere agli obblighi previsti dalla Normativa sull'antiriciclaggio nel caso di Consulenza (es: stima, perizia, cessione attività) o in generale quando **la prestazione professionale ha ad oggetto mezzi di pagamento, beni od utilità di valore pari o superiore alla soglia dei 15.000 Euro** (anche in differenti transazioni).

Adeguata verifica della clientela

Nei casi obbligatori, consiste nell'identificare il cliente e verificarne l'identità sulla base di un valido documento, identificare, eventualmente, anche il "Titolare effettivo" della "Operazione Occasionale" e/o del "Rapporto Continuativo" direttamente a mezzo della dichiarazione ai sensi articolo 21 che il cliente presente dovrà compilare per sé e anche per l'eventuale titolare effettivo, dichiarazione con la quale il cliente dovrà altresì precisare informazioni sullo Scopo e sulla Natura prevista per tale attività (operazione occasione /rapporto continuativo o prestazione) che viene richiesta;

Verificare che il cliente nel processo di adeguata verifica non sia compreso nelle liste dei riciclatori e/o terrorista e/o comunque non appartenga alle liste delle Persone Politicamente Esposte in quanto, in questo ultimo caso, gli adempimenti obbligatori sarebbero più rafforzati;

Elaborare una scheda analisi rischio relativamente al cliente e alla attività richiesta concludendo con una valutazione soggettiva in riferimento alle indicazioni e prescrizioni di cui al D.Lgs 231/2007 attribuendo una classe di rischio al cliente stesso.

L'obbligo di conservazione di detti documenti dura 10 anni.

Segnalazione e controversie in caso di comportamenti scorretti dei mediatori

I comportamenti dei mediatori iscritti che violano la disciplina sulla loro attività *ai sensi dell' art.3 del D.M. 21.12.1990 n. 452*, possono essere segnalati alla Camera di commercio, che svolge funzioni di vigilanza nei confronti di coloro che operano nel suo ambito territoriale di riferimento.

La Camera di commercio di Cosenza ha attivato anche la casella mail no.abusivismo@cs.camcom.it per segnalare comportamenti scorretti nelle modalità indicate nell'allegato al presente vademecum.

Inoltre, per gestire eventuali controversie (in merito a provvigioni, clausole vessatorie, recesso di pentimento, risoluzione del contratto e risarcimento dei danni) è possibile effettuare un tentativo di mediazione, presso la Camera di Commercio, che consente di raggiungere un accordo negoziale, oppure rivolgersi all'autorità giudiziaria.

Riferimenti normativi

- Codice civile, artt. 1754-1765 («Della mediazione») e art. 2950
- L. 39/1989 sulla disciplina della professione di mediatore
- D.lgs. 59/2010, art. 73 («Attività di intermediazione commerciale e di affari»)
- D.M. 452/1990, Regolamento di attuazione della L. 39/1989 sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione
- D.M. 26 ottobre 2011, Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DI UNA SEGNALAZIONE

Chi può effettuare la segnalazione:

La segnalazione può essere inoltrata da tutti coloro che intendono segnalare comportamenti non corretti dei mediatori nel corso dell'attività di intermediazione immobiliare svolta nell'ambito territoriale della Camera di Commercio di Cosenza.

Come fare una segnalazione:

Per segnalare l'irregolarità di un Agente d'affari in mediazione (*per es. l'agenzia non è regolarmente iscritta, si avvale di collaboratori abusivi o svolge attività incompatibile*) occorre prima verificare, gratuitamente, in www.registroimprese.it - "cerca impresa":

- che l'impresa abbia una **sede o unità locale** in provincia di Cosenza
- che tra le attività con cui è iscritta ci sia effettivamente la **mediazione (codice Ateco 68.31)**

Se la sede dell'impresa è fuori provincia, occorre inviare la segnalazione alla Camera di Commercio ove si trova la sede (anche alla Camera di Cosenza, se in provincia è stata aperta una filiale o sede secondaria) per competenza.

Se l'impresa non è iscritta al Registro Imprese o è iscritta con attività diversa dalla mediazione l'ufficio camerale non può procedere direttamente. Pertanto, la segnalazione dovrà essere inoltrata alle Forze di Polizia nazionali o locali, le quali dopo aver effettuato gli accertamenti necessari potranno **denunciare** all'Autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, senza titolo e in qualsiasi forma (es. "consulente immobiliare", "agente professionale", ecc.), anche in maniera occasionale, la professione di mediatore.

Se l'impresa è regolarmente iscritta, si può inviare una **Segnalazione** in carta semplice (non ci sono Moduli) nella quale deve essere:

- identificativo del segnalatore (**la segnalazione non può essere anonima**);
- identificativo/i del/i soggetto/i che ha/hanno condotto la mediazione;
- ricostruito in modo sintetico e chiaro l'accaduto e il motivo dell'esposto;
- allegata copia della documentazione riferita alla trattativa immobiliare.

La segnalazione deve essere FIRMATA ed accompagnata dal documento d'identità del segnalatore.

Le segnalazioni anonime e/o non sottoscritte non possono essere prese in considerazione.

L'Ufficio si riserva di valutare se procedere d'ufficio ad ulteriori accertamenti o archiviare la pratica.

Documenti da allegare:

- documento d'identità del segnalatore
- copia della proposta di acquisto/locazione;
- copia del conferimento dell'incarico di vendita;
- copia di eventuali biglietti da visita;
- eventuale pubblicità su internet e/o quotidiani dell'immobile, oggetto della trattativa;
- corrispondenza intercorsa;
- ogni ulteriore documento ritenuto idoneo a meglio rappresentare i fatti descritti.

Nota: in caso di **procedimento giudiziario (civile o penale) pendente per gli stessi fatti**, la procedura disciplinare viene SOSPESA, in attesa dell'esito del giudizio.

MODALITÀ INVIO SEGNALAZIONE

Le segnalazioni provviste di tutti gli allegati indicati vanno inoltrate alla mail dedicata no.abusivismo@cs.camcom.it

IMPRESE NON ISCRITTE O NON ISCRITTE PER L'ATTIVITA' DI MEDIATORE

Se l'impresa non è iscritta al Registro Imprese o è iscritta con attività diversa dalla mediazione l'ufficio camerale non può procedere direttamente. Pertanto, la segnalazione dovrà essere inoltrata alle Forze di Polizia nazionali o locali, le quali dopo aver effettuato gli accertamenti necessari potranno **denunciare** all'Autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, senza titolo e in qualsiasi forma (es. "consulente immobiliare", "agente professionale", ecc..), anche in maniera occasionale, la professione di mediatore.

**NO
AGLI ABUSIVI!**



Se Cerchi casa affidati agli Agenti Immobiliari iscritti nel Registro delle Imprese della Camera di commercio

Se sei un mediatore iscritto o un utente segnala eventuali irregolarità

Mail to: no.abusivismo@cs.camcom.it