



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO



MEDIATORI IMMOBILIARI *SUPER PARTES*

LINEE GUIDA per la redazione dei contratti
d'intermediazione immobiliare



con l'adesione di:



*Pubblicazione a cura di
Servizio Armonizzazione del mercato -
Servizio protesti, ruoli ed esami abilitanti
Camera di Commercio di Milano*

Indice

Prefazione	1
Principi generali	3
Compravendita immobiliare	8
Locazione	9
Disposizioni finali	10



*Si ringrazia l'avvocato
Giulio Rufo Clerici per la collaborazione
prestata nella redazione delle Linee Guida*

Dicembre 2015

PREFAZIONE

Mercati e regole in evoluzione

Il mercato in cui operano imprese e consumatori negli ultimi anni è cambiato, e continua a evolversi rapidamente. Da un lato, la libera circolazione di persone, merci e capitali ha spinto verso una sempre maggiore **globalizzazione**; dall'altro, l'innovazione tecnologica ha accentuato le dinamiche concorrenziali, rendendo **ipercompetitivi** i mercati tradizionali e aprendo nuovi scenari in cui le imprese si confrontano con nuovi operatori, spesso internazionali.

A partire da questo contesto, è importante che esista un corpus di **regole** semplici, precise e flessibili e un efficace sistema di **controlli**, in grado di prevenire le possibili distorsioni e i comportamenti illeciti, per meglio tutelare le imprese e i consumatori. Solo con queste condizioni è possibile lo sviluppo armonioso di un mercato efficiente e concorrenziale.

Le funzioni di regolazione del mercato della Camera di commercio

La Camera di Commercio svolge alcune importanti attività per la tutela e la trasparenza del mercato, a livello locale, che possono essere divise in tre funzioni: Regolazione, informazione e prevenzione; Vigilanza; Risoluzione delle controversie. Per quanto attiene, in particolare, alla Regolazione, si può dire che la presenza di regole certe ed eque e l'utilizzo di pratiche commerciali corrette siano condizioni necessarie ad un mercato efficiente, che permetta lo sviluppo delle imprese che vi operano. In quest'ambito la Camera, in collaborazione con le Associazioni imprenditoriali e dei consumatori, realizza iniziative e servizi tesi a favorire **condizioni di equilibrio contrattuale**, in particolare tra i consumatori e le imprese, ma anche tra le imprese stesse. Inoltre, cura l'elaborazione e la promozione di modelli contrattuali, verifica la presenza di clausole inique nei contratti tra imprese e di clausole vessatorie in quelli tra imprese e consumatori, accerta e raccoglie gli usi e le consuetudini, promuove la predisposizione di codici di autodisciplina.

Il **tratto distintivo della Camera** rispetto alle attività anzidette, è di agire nell'interesse non solo dei **consumatori**, ma anche delle **imprese** che intendano operare sul mercato nel rispetto delle regole, supportandole nel percorso verso una sempre maggiore trasparenza e adesione allo spirito della normativa. A tal fine l'Ente opera da sempre in stretto **coordinamento con il mondo associativo e istituzionale** locale e nazionale.

Le Linee Guida

Nell'ambito di tali funzioni la Camera nel 2015 ha inteso dedicarsi alla revisione delle **linee guida per la redazione dei contratti d'intermediazione immobiliare**,

la cui prima stesura risale al 2000. Va, infatti, riservata particolare attenzione ad un settore come quello immobiliare, trainante per l'economia dell'intero Paese. In tale contesto, acquista particolare rilievo, per il successo e la regolarità delle transazioni, la figura del mediatore immobiliare che, per legge, ex art. 1754 c.c. "è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza". La terzietà è dunque la caratteristica principale dell'attività del mediatore, che legittima la richiesta del pagamento della provvigione da entrambe le parti. La chiarezza e la trasparenza dei rapporti che legano il mediatore con il proprietario dell'immobile e con i potenziali acquirenti o inquilini deve essere inoltre supportata da una modulistica semplice e completa: si pensi all'importanza di avere delle penali chiaramente prestabilite e comunque inferiori all'ammontare della provvigione, nel caso di inadempimento di una delle parti contrattuali; o, ancora, all'obbligo di specificare se la compravendita immobiliare è subordinata o meno alla concessione di un mutuo.

Per tali ragioni questa Camera presenta la nuova versione delle "Linee Guida", al termine di un paziente lavoro di revisione, che ha comportato il coinvolgimento delle associazioni di categoria dei mediatori immobiliari e dei consumatori, nonché della Commissione camerale di Vigilanza la quale, sulla base dei casi concreti che ha avuto modo di esaminare, ha fornito un importante contributo in merito.

La Camera mette quindi a disposizione delle imprese, dei consumatori e delle loro associazioni questa nuova versione delle "Linee Guida", affinché possa servire per orientare il mercato e rendere **più trasparenti** le trattative e i comportamenti di tutti gli operatori economici del settore. Data l'importanza della materia, è fondamentale l'impegno preso dalle associazioni di adeguare prontamente i propri formulari, rispetto allo spirito e alla lettera delle "Linee Guida", in modo che siano evidenti gli effetti positivi sulle transazioni concluse, nell'ambito di un mercato che riguarda la generalità delle imprese e dei cittadini.

Elena Vasco

Segretario Generale

Camera di Commercio di Milano

PRINCIPI GENERALI

Le **Linee Guida** per la redazione dei contratti d'intermediazione immobiliare in materia di compravendita e di locazione si propongono di incrementare la trasparenza e il funzionamento del mercato a tutela del pubblico, dei mediatori e dei consumatori, diffondendo le migliori pratiche e una corretta informazione, nel rispetto della l. 3 febbraio 1989 n. 39, del d.m. 21 dicembre 1990 n. 452, delle disposizioni che regolano i contratti e dei seguenti principi:

- a. Il **mediatore** è colui che pone in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.). A titolo esemplificativo - e salve le competenze attribuite ad altre professioni - il mediatore può svolgere **attività** quali: la consulenza in funzione della vendita e della locazione di immobili, inclusa la stima del loro valore;
 - la predisposizione di perizie e di stime relative a immobili ad uso abitativo o commerciale, o ad altri tipi di edifici e di terreni;
 - lo svolgimento di attività di marketing in materia immobiliare;
 - l'organizzazione di sopralluoghi presso beni immobili;
 - l'assistenza nella negoziazione di contratti di compravendita e di locazione di immobili;
 - la creazione e l'agevolazione della comunicazione tra il venditore e il compratore, o tra il locatore e il conduttore;
 - la predisposizione e la registrazione di contratti preliminari e di locazione di immobili;
 - l'assistenza nella costituzione, modificazione, estinzione, trascrizione, iscrizione e registrazione di diritti su beni immobili;
 - l'assistenza al cliente nella richiesta e nell'esame della necessaria documentazione presso gli Uffici tecnici comunali, l'Agenzia delle entrate e l'Agenzia del territorio;
 - la verifica della eventuale esistenza di spese condominiali arretrate o di spese preventive per interventi straordinari.
- b. Si distingue dal mediatore il **mandatario a titolo oneroso**, cioè chi riceve l'incarico da una sola parte, di cui rappresenta gli interessi e di cui è creditore di un compenso (determinato o determinabile ex art. 1709 c.c.).
- c. Il contratto di **compravendita** è quello con cui il venditore trasferisce la proprietà di un bene o di un altro diritto ad un compratore, che si obbliga a corrispondere una controprestazione detta "prezzo" (art. 1470 c.c.).

- d. Il contratto di **locazione** è quello con cui una parte (locatore) concede a un'altra (conduttore) il godimento di un bene per un periodo di tempo stabilito, dietro pagamento di un canone (art. 1571 c.c.).

I **Moduli contrattuali**, le condizioni generali di contratto e/o i formulari (di seguito, i Moduli) devono essere impaginati con caratteri tipografici di agevole lettura, redatti in modo chiaro e ispirati al principio della buona fede, nel rispetto delle disposizioni vigenti (inclusi gli artt. 1341-1342 c.c., nonché gli artt. 33 ss. del d.lgs 6 settembre 2005, n. 206).

I Moduli devono indicare in modo chiaro quanto segue:

In riferimento al mediatore/impresa di mediazione

- gli elementi utili per identificare il mediatore o l'impresa di mediazione e, in particolare, la denominazione, il codice fiscale/partita iva, la sede e le generalità del soggetto abilitato che esercita l'attività di mediazione;
- il numero della polizza, la compagnia assicuratrice e l'importo del massimale della assicurazione professionale, necessariamente stipulata;

In riferimento all'incarico/contratto di mediazione

- se l'incarico è o meno in esclusiva e il nominativo del mediatore abilitato che lo riceve/sottoscrive;
- la durata e la scadenza dell'incarico, generalmente compresa tra 3 e 8 mesi dalla data di conferimento/stipula, salvo diversa pattuizione scritta conclusa tra le parti, per ragioni specifiche;
- un termine di preavviso, compreso tra 15 e 30 giorni, per la eventuale disdetta, al fine di evitare il tacito rinnovo dell'incarico o del contratto di mediazione;
- la previsione dell'eventuale rinnovo tacito dell'incarico/contratto per una sola volta (salva revoca/disdetta, ove prevista), nonché la possibilità di scegliere se rinnovarlo in esclusiva o meno;
- la descrizione dell'immobile, a cura del mediatore e concordata con il proprietario, previo accesso sul luogo da parte dello stesso mediatore;
- le modalità con le quali il mediatore deve dare adeguata pubblicità all'immobile da vendere/locare, informandone periodicamente la parte che ha conferito l'incarico;
- le modalità con le quali il mediatore deve tenere aggiornata la stessa parte, in merito agli sviluppi di ciascuna trattativa, nonché rispondere ad ogni richiesta di informazioni con la necessaria sollecitudine;
- l'ammontare della provvigione dovuta al mediatore (espressa in una percentuale del corrispettivo effettivamente riconosciuto al venditore/locatore o, in

alternativa, a importo fisso);

- il termine entro il quale deve essere considerata dovuta la provvigione, nel caso in cui il venditore/locatore abbia stipulato un contratto con uno dei compratori/conduuttori segnalati dal mediatore dopo la cessazione dell'incarico. Tale termine deve essere limitato nel tempo e comunque non superiore a un anno dalla cessazione dell'incarico stesso;
- l'eventuale ammontare delle spese (sempre documentato e concordato entro un importo massimo) a carico del venditore/locatore, ove quest'ultimo revochi l'incarico o receda dal contratto di mediazione;
- le eventuali penali *I)* negoziate dalle parti di volta in volta e non prestampate nei Moduli, *II)* quantificate in misura significativamente inferiore all'ammontare complessivo della provvigione indicata negli stessi Moduli, *III)* dovute salvo giusta causa o giustificato motivo oggettivo, *IV)* accompagnate da esempi illustrativi;

In riferimento al contratto di compravendita/locazione, o alla relativa proposta

- l'intestazione (proposta d'acquisto/ vendita/ locazione di un bene immobile, etc.);
- il destinatario della proposta di acquisto o di locazione (il venditore/locatore);
- le eventuali dichiarazioni di conformità o meno dell'immobile e dei suoi impianti alle disposizioni vigenti;
- le eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;
- il prezzo o il canone di locazione dell'immobile;
- il titolo in base al quale si procede al versamento di una somma di denaro, ad opera di una parte direttamente a favore dell'altra;
- le modalità e i termini di ogni pagamento;
- la previsione che nessuna somma di denaro è dovuta al mediatore prima della conclusione del contratto;
- la specificazione se l'immobile sia in costruzione e soggetto alle disposizioni contenute nel d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122;

In riferimento agli adempimenti del venditore/locatore

- il termine non superiore a 15 giorni (salva diversa pattuizione in forma scritta), entro il quale il venditore/locatore può accettare la proposta di acquisto. La clausola che preveda un tempo indeterminato può essere fonte di responsabilità disciplinare per il mediatore;
- il termine entro il quale il compratore/conduuttore riceverà la consegna dell'immobile e se quest'ultimo sarà libero da persone e cose. Tale termine potrà essere anche indicativo, tenuto conto di circostanze espressamente

specificate;

In riferimento alla modulistica contrattuale

- in calce alla prima pagina di tutti i Moduli, l'indicazione se gli stessi (unitamente a ciascun allegato comunque firmato a qualsiasi titolo dai contraenti, incluso quello contenente la provvigione, ove precisata a parte) siano stati depositati presso la Camera di Commercio competente per territorio. A tale scopo, dovrà essere indicato il codice identificativo del modulo e la data del deposito presso la Camera di Commercio, così da permettere alla parte interessata di verificare che la modulistica utilizzata sia la medesima depositata;
- la dichiarazione che i Moduli sono stati redatti in conformità alle più recenti linee guida sull'intermediazione immobiliare redatte dalla Camera di Commercio di Milano;
- l'indicazione di tutti gli importi in lettere e in cifre;
- la sottoscrizione del mediatore che riceve l'incarico, per espressa accettazione (salva la facoltà per il mediatore di delegare lo svolgimento delle proprie attività di mediazione ad un altro mediatore, preventivamente indicato nei Moduli).

Con l'incarico il mediatore si impegna a porre in essere le seguenti attività:

- a. pubblicazione a sua cura e spese di annunci pubblicitari sui mezzi che riterrà più opportuni, quali ad esempio cartelli, quotidiani, settimanali, siti Internet o riviste di settore;
- b. eventuale affissione di locandine presso la sede dell'agenzia immobiliare, con la descrizione e la pianta dell'appartamento, per tutta la durata dell'incarico;
- c. reperibilità telefonica, con l'impegno a fornire agli interessati informazioni relative all'immobile;
- d. accompagnamento degli interessati a visitare l'immobile;
- e. reperimento (o assistenza al cliente nel reperimento) di tutti i documenti relativi all'immobile, presso gli Uffici Tecnici Comunali, per quanto riguarda le pratiche edilizie, nonché presso l'Agenzia del Territorio, per la verifica della conformità della scheda catastale, per le visure ipotecarie e per le visure catastali; la scheda catastale e le visure catastali dovranno essere richieste al momento dell'incarico, mentre le pratiche edilizie dovranno essere svolte (e le visure ipotecarie richieste), al più tardi, al momento dell'accettazione della proposta di vendita o di locazione;
- f. previa autorizzazione scritta del proprietario dell'immobile, verifica presso l'amministratore dell'eventuale condominio in merito all'esistenza o meno di spese condominiali arretrate, o di spese preventivate per interventi straordinari.

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Il contenuto, l'interpretazione e l'esecuzione del contratto/incarico di intermediazione immobiliare e degli eventuali allegati devono rispettare (anche) i seguenti principi:

- a. il mediatore deve ricevere la provvigione dovuta esclusivamente quando il contratto venga concluso tra le parti;
- b. la stipula del contratto di intermediazione non crea in capo alla parte che conferisce l'incarico alcun obbligo giuridico a contrarre. E' fatta salva l'eventuale penale dovuta al mediatore, se pattuita nel rispetto dei principi sopra enunciati, nel caso di rifiuto a contrarre oggettivamente ingiustificato;
- c. il mediatore può chiedere un compenso anche per la sola ricerca dell'immobile se espressamente incaricato per questa attività;
- d. qualora la provvigione sia espressa forfettariamente e, in seguito, il prezzo / canone effettivo di compravendita/locazione del bene risulti diverso da quanto originariamente previsto, l'ammontare della provvigione dovuta è adeguato in proporzione. Tale ammontare dovrà essere sempre chiaramente distinguibile dal prezzo/canone della compravendita/locazione dell'immobile;
- e. nel caso di consegna al mediatore delle chiavi dell'immobile, il venditore/locatore
 - se richiesto dalla parte che ha conferito l'incarico, informata di questa facoltà
 - provvede a predisporre un verbale di descrizione dello stato dei luoghi e un elenco degli elementi essenziali dell'arredo, ai fini dell'eventuale risarcimento dei danni arrecati durante le visite dei potenziali acquirenti o conduttori. Il verbale è verificato, sottoscritto e allegato al contratto dal mediatore, prima dell'inizio dello svolgimento dell'incarico.

Nei Moduli dovrà essere previsto che la provvigione matura quando è concluso il contratto di vendita, ovvero, nel momento in cui una parte riceve dall'altra l'accettazione scritta della sua proposta (purché contenente tutti gli elementi essenziali *dell'affare*, ossia i dati identificativi delle parti, gli estremi catastali e la descrizione del bene, le dichiarazioni relative al suo stato di fatto e di diritto, il termine di consegna dell'immobile, l'ammontare del prezzo e le modalità del pagamento).

Il mediatore dovrà curare che le parti comprendano la distinzione fra *proposta di acquisto* e *contratto preliminare di vendita*, anche selezionando la modulistica pertinente, specie laddove si tratti della compravendita di immobili da costruire.

Qualora la trattativa riguardi una compravendita finanziata da un mutuo, si deve precisare nella proposta di acquisto se la sua efficacia è subordinata alla concessione del mutuo, per un importo prestabilito. Il medesimo principio si applica nel caso in cui l'acquisto sia finanziato dalla compravendita di un immobile del proponente acquirente. In ogni caso qualsiasi eventuale condizione sospensiva deve essere espressa contestualmente alla proposta di acquisto.

LOCAZIONE

Nei Moduli dovrà essere previsto che la provvigione matura quando è concluso il contratto di locazione, ovvero, nel momento in cui una parte riceve dall'altra l'accettazione scritta della sua proposta (purché contenente tutti gli elementi essenziali *dell'affare*, ossia i dati identificativi delle parti, gli estremi catastali e la descrizione del bene, le dichiarazioni relative al suo stato di fatto e di diritto, il termine di consegna dell'immobile, l'ammontare del canone e delle spese, nonché le modalità del pagamento).

I Moduli devono indicare in modo chiaro quanto segue:

- il termine, non superiore a 15 giorni, entro il quale la proposta di locazione è irrevocabile, nonché la previsione che essa diventa inefficace alla scadenza del quindicesimo giorno;
- il canone di locazione, le spese condominiali e qualsiasi altra spesa accessoria, specificando i relativi importi separatamente (anche negli annunci pubblicitari);
- se il canone di locazione sia stato concordato in base agli accordi sottoscritti dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini;
- la provvigione dovuta al mediatore, calcolata sul canone di locazione;
- il regime tributario applicato alla locazione;
- il termine di preavviso per il recesso da parte del conduttore, laddove consentito contrattualmente, nel rispetto dell'art. 4, l. 27 luglio 1978, n. 392;
- la previsione che al termine del periodo di locazione, l'immobile deve essere riconsegnato al locatore nelle stesse condizioni in cui è stato ricevuto, avuto riguardo alla normale usura degli immobili;
- l'ammontare del deposito cauzionale, da corrispondere alla conclusione del contratto, tramite assegno non trasferibile o bonifico bancario intestato al proprietario.

DISPOSIZIONI FINALI

Il mediatore dovrà rispondere ai reclami ricevuti, per iscritto, entro il termine massimo indicato nei Moduli.

I Moduli non dovranno contenere clausole che prevedano:

- l'elezione di domicilio, da parte del venditore/locatore, presso il mediatore o in un luogo prescelto da quest'ultimo in via generale e astratta;
- in caso di controversia tra il mediatore e il venditore/locatore, la competenza di un Foro diverso da quello di residenza o di domicilio di quest'ultimo (ove non si tratti di un imprenditore). Restano ferme le norme generali sulla competenza in tutte le altre ipotesi.

In ogni caso di controversia, il mediatore, il venditore, l'acquirente, il locatore e l'inquilino dell'immobile, prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale o arbitrale, si impegnano a ricorrere ad un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio territorialmente competente, pattuendo, ad esempio, che *“Le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o collegate adesso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di mediazione del servizio di conciliazione della Camera di Commercio ovvero Camera Arbitrale di ..., il cui Regolamento le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale”*.

Le Associazioni di categoria che sottoscrivono le presenti Linee Guida si impegnano ad applicarle nella propria modulistica, a diffonderle presso i propri associati/affiliati e a vigilare affinché questi ultimi le osservino.