

**Alla Camera di Commercio I.A.A.
Ruolo Agenti di Affari in
Mediazione
BRINDISI**

DEPOSITO MODULI E/O FORMULARI
(Art. 5 Legge 03/02/1989 n. 39 e Art. 17 D.M. 21/12/199 n. 452)

- PRIMO DEPOSITO
 SUCCESSIVO DEPOSITO

MEDIATORE DEPOSITANTE

Denominazione: _____
(ditta individuale o Società)

Iscritto/a al Ruolo Mediatori al n° _____ Iscritto/a al REA del Registro Imprese di Brindisi al n° _____
con sede in _____ C.a.p. _____ Via _____
n° _____ Tel. _____

Insegna _____

Marchio in franchising _____

Altre unità locali dove sono utilizzati i medesimi formulari:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

LEGALE RAPPRESENTANTE _____

Iscritto al Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di _____ n° _____ dal _____

PREPOSTO _____

Iscritto al Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di _____ n° _____ dal _____

FORMULARI DEPOSITATI

- INCARICO DI VENDITA PER IMMOBILI
 INCARICO DI VENDITA PER AZIENDE
 PROPOSTA D'ACQUISTO PER IMMOBILI
 PROPOSTA D'ACQUISTO PER AZIENDE

- INCARICO DI LOCAZIONE PER IMMOBILI
- INCARICO DI LOCAZIONE PER AZIENDE
- PROPOSTA DI LOCAZIONE PER IMMOBILI
- PROPOSTA DI LOCAZIONE PER AZIENDE

- INCARICO DI VENDITA PER MERCI
- PROPOSTA D'ACQUISTO PER MERCI

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Brindisi, li _____

Firma per esteso del titolare /legale rappresentante

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

Ai sensi della vigente normativa, la presente firma è stata apposta in mia presenza. Documento n ° _____
rilasciato da _____ il _____ Valido al _____.

Timbro e Firma dell'Incaricato

In caso di dichiarazione presentata da terzi (o inviata per posta) con firma già apposta dal dichiarante, va allegata fotocopia leggibile di un documento di identità valido del dichiarante.

RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Ai sensi dell'art. 5 della Legge n.39/1989, il Mediatore che nell'esercizio della propria attività si avvalga di Moduli o Formulari, nei quali siano indicate le condizioni di contratto, deve preventivamente depositare copia presso la Camera. I Formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili ed ispirati al principio della buona fede contrattuale, nonché privi di contenuti vessatori ai sensi dell'art.1469 bis del Codice Civile. Non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione nel Ruolo dell'Agente ed il numero REA, e nel caso trattasi di Società, di quest'ultima come tale, del legale o dei legali rappresentanti o del preposto. Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare la deposito di cui all'art. 5 della Legge n.39/1989, è punito con la sanzione di **€1549,37**. L'Agente che si avvale di Moduli o Formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di **€ 516,46**.

ALLEGA

Versamento di € 10,00 per diritti di segreteria, effettuato **in contanti** all'Ufficio Cassa, con Bancomat o Carta di Credito presso lo sportello della Camera di Commercio, sul c/c postale n° 239723 intestato alla "Camera di Commercio di Brindisi" indicando la causale **"Deposito dei Moduli o Formolari"**, (**Tagliando originale dell'Attestazione del Versamento**).

NOTE

1- I moduli o Formolari devono essere compilati in tutte le sue parti, barrando le parti non utilizzate.

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

LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEI FORMULARI, DEL RUOLO DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE DELLA PROVINCIA DI BRINDISI.

CLAUSOLE RIFERITE ALLA CHIAREZZA E TRASPARENZA

Norme comuni ai due formulari principali:

- a. Incarico di mediazione per la vendita e la locazione;**
- b. Proposta d'acquisto e di locazione;**

1. I moduli e/o formulari devono essere chiari, redatti con caratteri tipografici facilmente leggibili, di facile comprensione ed ispirati al principio della buona fede contrattuale.
2. Nell'intestazione di ciascun formulario occorre specificare l'oggetto del contratto: proposta di acquisto, incarico di mediazione, ecc.
3. Le eventuali iscrizioni ipotecarie o gravami di qualsiasi natura devono essere sempre indicati, anche se esiste l'impegno di estinguerli prima del rogito.
4. Si può dichiarare se l'immobile è conforme alle norme edilizie e urbanistiche vigenti, compresa la conformità degli impianti alle norme vigenti specifiche.
5. I formulari depositati devono prevedere la controfirma del mediatore che conduce le operazioni di messa in contatto delle parti e se trattasi di persona diversa dal titolare, gli estremi della sua iscrizione nel ruolo.

Norme riguardanti gli incarichi di mediazione:

6. Non deve essere previsto nessun sovrapprezzo, né formule che ne possono sottintendere l'applicazione.
7. Per ragioni di chiarezza e trasparenza, devono essere sempre indicati il prezzo dell'immobile, l'importo della provvigione dovuta al mediatore, il termine entro cui dovrà essere redatto l'atto notarile e le condizioni di pagamento.
8. Si dovrà operare una chiara distinzione fra ipotesi di penale vera e propria e provvigione comunque dovuta in quanto tale.
9. L'ammontare dell'eventuale rimborso spese deve essere concordato entro un importo massimo, la clausola relativa deve prevedere che la spesa siano documentate prima di esigerne il pagamento.
10. Nel caso di incarichi per contratti di locazione, deve essere specificata di volta in volta la tipologia che si intende scegliere; contratto libero, contratto convenzionato, contratto per uso transitorio, contratto per uso turistico, contratto diverso da quello abitativo ecc. secondo quanto previsto dalla legge n°431/98, dovranno inoltre essere specificati gli elementi essenziali del futuro contratto e cioè la durata della locazione, l'ammontare del canone, ecc.

Norme riguardanti le proposte d'acquisto e di locazione:

11. Deve essere sempre indicati nominativo del o dei proprietari dell'immobile e degli eventuali usufruttuari, ovvero a quale titolo agisce colui che ha affidato l'incarico di mediazione.
12. Deve essere indicato il termine per l'accettazione da parte del venditore o del locatore, entro cui la proposta si ritiene revocabile.
Tale termine non dovrà superare i 15 giorni complessivi di calendario.
Occorre altresì precisare che l'avvenuta comunicazione dell'accettazione da parte del venditore o del locatore al proponente vincola entrambe le parti, mentre un'ulteriore scrittura ha il solo scopo di precisare il contenuto contrattuale, già definito nei suoi tratti essenziali.
13. Deve essere inserita la clausola di gradimento dell'immobile, se l'acquisto si intende **"a corpo"** oppure **"a misura"**, nonché l'esenzione dell'immobile stesso da vincoli, pesi, ipoteche ed altri eventuali diritti altrui.
14. Devono essere inserite le modalità e i termini di pagamento, precisando anche l'importo del capitale residuo dei mutui esistenti.
15. La caparra, confirmatoria o penitenziale, il deposito fiduciario o qualsiasi accordo sul prezzo dell'immobile dovranno essere previsti con assegno non trasferibile intestato al venditore, al quale dovrà essere consegnato non prima della comunicazione al proponente dell'avvenuta accettazione della sua proposta.

Gli estremi dell'assegno devono essere indicati sul formulario. In ogni caso gli importi versati dall'acquirente a titolo di acconto prezzo o caparra non potranno mai essere incamerati dal

mediatore, né a titolo di risarcimento danni, né in conto provvigione o quant'altro.

16. La provvigione deve essere prevista nel testo dei formulari e non deve essere compresa nel prezzo dell'immobile

CLAUSOLE VESSATORIE

I moduli e/o formulari, oltre a doversi conformare ai principi enunciati, non debbono contenere alcuna delle clausole vessatorie elencate all'art.1469 bis del codice civile.

Tale articolo, al comma 1, recita, "...Sono vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che, malgrado la buona fede del professionista (mediatore), determinano a carico del consumatore (cliente) uno squilibrio dei diritti ed obblighi significativo".

Tra le clausole ritenute tali (sono 20 in tutto), previste dal citato art.1469 bis se ne citano solo alcune significative, in quanto più frequentemente riscontrabili nei formulari del mediatore.

1- La clausola dell'**ESCLUSIVA** che comporta una restrizione della libertà contrattuale del cliente che non può concludere la vendita in proprio o incaricare della vendita un altro mediatore (comma 18 dell'art.1469 bis).

2- La clausola dell'**IRREVOCABILITA'**che non riconosce al cliente la facoltà di recedere dal contratto, prima della sua scadenza (comma 7 art.1469 bis).

3- La clausola della **PENALE**, qualora imponga al cliente, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma titolo di risarcimento o ad altro titolo equivalente manifestamente eccessivo (comma 6 dell'art.1469 bis).

4- La clausola relativa alla **RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**, quando stabilisca come sede del foro competente una località diversa da quella della residenza o del domicilio elettivo del consumatore (comma 19 dell'art.1469 bis).

5- La clausola relativa alla comunicazione della **DISDETTA**, qualora si stabilisca un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto (comma 9 dell'art.1469 bis).

AZIONE DISCIPLINARE

Il mancato adeguamento dei formulari alle norme sulla chiarezza e trasparenza, nonché alle norme sulle clausole vessatorie,

semplificate nel presente schema, potrà comportare il rinvio alla Giunta Camerale per l'adozione dei provvedimenti utilizzatori disciplinari della sospensione e/o della radiazione dal Ruolo, espressamente previsti dalla Legge n°39/89, qualora il loro prefigurarsi gli estremi della turbativa di mercato o dell'irregolarità nell'esercizio della professione.

AZIONE INIBITORIA

L'impegno del mediatore a conformarsi ai principi delle leggi e del codice civile non esclude che la Camera di Commercio possa convenire in giudizio i professionisti che utilizzano condizioni generali di contratto, richiedendo al giudice competente che inibisca l'uso di condizioni di cui sia accertata l'abusività.

NOTE

1- I moduli o Formulari devono essere compilati in tutte le sue parti, barrando le parti non utilizzate.

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

3- Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente (mediatore) che si avvale dei 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 € 1.549,37.

4- Fermo restando quanto indicato in premessa, laddove si rilevi nel formulario la presenza di una o più clausole ritenute vessatorie, queste ultime debbono essere oggetto nel merito di specifica trattativa fra le parti, ovvero il professionista dovrà provare che l'assetto contrattuale complessivo è tale da annullare ogni squilibrio a scapito del consumatore derivante dalla introduzione di tali clausole (si veda a tale proposito l'elenco di alcune prestazioni di servizio del mediatore, riportato di seguito esclusivamente a titolo esemplificativo).

Rimangono comunque inefficacie clausole che, quando anche oggetto di trattativa, abbiano per effetto o per oggetto quanto previsto dall'art. 1469 quinquies del codice civile.

Ai sensi dell'art.5, comma 4 della Legge n°39 del 03 febbraio 1989, il mediatore che nell'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni di contratto, deve preventivamente depositarne copia presso l'Ufficio Mediatori della Camera di Commercio. I formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili ed ispirati al principio della buona fede contrattuale, nonché privi di contenuti vessatori ai sensi dell'art.1449 bis del Codice Civile. Non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione nel Ruolo dell'Agente, o nel caso trattasi di società, di quest'ultima come tale, del legale o dei legali rappresentanti ovvero del preposto.

Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'Agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art.5, comma 4 della Legge 39/1989, è punito con la sanzione di € 1.549,37, ai sensi dell'art.21, comma 1 del Decreto 21 dicembre 1990, n°452.