

Linee guida per la predisposizione e l'utilizzo

INTRODUZIONE

Easy REM ha realizzato e predisposto la modulistica ispirata dai principi della massima chiarezza e la semplicità del testo, con la conseguenza di renderlo facilmente comprensibile da chi ne dovrà usufruire.

EasyREM ha elaborato queste "linee-guida", che vogliono essere un punto di riferimento per gli operatori del settore della mediazione immobiliare che decideranno per l'uso ricorrente della modulistica EasyREM

EasyREM ha voluto predisporre indicazioni chiare, condivise e trasparenti per la predisposizione e l'utilizzo della modulistica nella mediazione immobiliare, grazie anche alla preziosa collaborazione di professionisti accreditati, il tutto con un unico e indispensabile obiettivo: garantire la chiarezza e la reciproca soddisfazione tra i soggetti che sottoscrivono il contratto, completo e pienamente efficace, ispirati al principio della buona fede contrattuale.

INDICAZIONI OPERATIVE

Indicazioni comuni ai moduli principali

- 1) I moduli sono chiari, redatti con caratteri grafici leggibili, di facile comprensione : non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione al ruolo dell'Agente.
- 2) Per le società, il modulo deve riportare anche il numero di iscrizione nel Ruolo, del o dei legali rappresentanti o del preposto.
- 3) Nell'intestazione di ciascun modulo reca specificatamente l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di mediazione, ecc.
- 4) La modulistica reca la dichiarazione che l'immobile è esente da vincoli, pesi e ipoteche o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.
- 5) La modulistica reca la dichiarazione che l'immobile è conforme alle norme edilizie e urbanistiche, o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.
- 6) Nelle proposte o negli incarichi di mediazione la misura della provvigione è indicata separatamente dal prezzo dell'immobile.
- 7) Eventuali penali per recesso unilaterale della parte che ha conferito l'incarico non potranno superare le provvigioni pattuite per il caso in cui l'affare fosse andato a buon fine. Prima dell'accettazione dell'acquisto la penale non deve superare la provvigione dovuta dalla parte che riceve. In caso di intervenuta accettazione della proposta la penale non deve superare il totale delle provvigioni previste per il buon fine.

Inoltre:

- 8) I moduli depositati devono prevedere la controfirma del mediatore che ha condotto le operazioni di messa in contatto delle parti e gli estremi della sua iscrizione al ruolo se trattasi di persona diversa dal titolare.
- 9) Il modulo si intende valido se compilato in tutte le sue parti.
- 10) 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 n. 39/1989, fatte salve le sanzioni disciplinari, in base all'Art. 21 D.M. 452/90, è punito con la sanzione di € 1.549,37. L'agente mediatore che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di € 516,45.

Indicazioni riguardanti gli incarichi di mediazione

- 11) Gli incarichi di mediazione non prevedono alcuna clausola per l'applicazione di eventuale sovrapprezzo, né riportare formule che ne possono sottintendere l'applicazione.
- 12) La scadenza dell'incarico di mediazione deve essere espressamente indicata. L'eventuale ricorso al rinnovo automatico è previsto dalla modulistica EasyREM e consapevolmente scelto dal Venditore fra diverse opzioni. Non è quindi previsto esclusivamente il rinnovo automatico del contratto.
- 13) L'ammontare dell'eventuale rimborso spese è concordato entro un importo massimo: la clausola relativa prevede che le spese siano documentate prima di esigerne il pagamento.

Indicazioni riguardanti in special modo la proposta d'acquisto:

- 14) La proposta d'acquisto nella modulistica EasyREM indica il termine stabilito per l'accettazione da parte del venditore.
- 15) La modulistica predisposta da EasyREM indica il nominativo del proprietario dell'immobile ed a quale titolo agisce chi ha affidato l'incarico di mediazione – reca indicazioni chiare e dettagliate con non lasciano dubbio ad interpretazioni.
- 16) La modulistica predisposta da EasyREM precisa se il prezzo dell'immobile è trattato "a corpo" o "a misura".
- 17) La modulistica predisposta da EasyREM indica nella proposta d'acquisto gli estremi (numero, data e Istituto di emissione) dell'assegno non trasferibile/bancario intestato al proprietario dell'immobile e versato quale caparra confirmatoria ai sensi dell'Art. 1385 c.c. (in caso di accettazione della proposta stessa)
- 18) La modulistica predisposta da EasyREM, nella proposta di acquisto sono indicati i termini di pagamento.
- 19) La modulistica predisposta da EasyREM nella proposta di acquisto sono inserite le informazioni riguardanti l'assegnazione delle spese per il trasferimento di proprietà dell'immobile.
- 20) La modulistica predisposta da EasyREM nella proposta di acquisto, il proponente, deve approvare per iscritto le condizioni contrattuali a norma degli articoli 1341 - 1342 c. c., e apporre la sottoscrizione per ricevuta copia del modulo.

CLAUSOLE VESSATORIE

Il Codice del Consumo (D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206) ha adottato l'opzione dello scorporo delle disposizioni in materia di clausole vessatorie, originariamente contenute negli articoli dal 1469 bis al 1469 sexies del Codice Civile; oggi, quindi, tali disposizioni trovano collocazione nella Parte III, Titolo I del suddetto Codice, agli Art. dal 33 al 38. Si tratta di regole volte a limitare l'autonomia privata del professionista impedendo a questi di abusare della propria forza contrattuale a svantaggio del consumatore. Il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. Il Codice ha introdotto l'esplicita menzione della sanzione della "nullità" per queste clausole abusive. Si tratta di una figura di nullità peculiare, c.d. di protezione: essa si contraddistingue per essere relativa, in quanto opera solo a vantaggio del consumatore, e parziale, in quanto il contratto rimane efficace per il resto. Ne è inoltre espressamente stabilita la rilevanza d'ufficio, e quindi la presenza di una clausola abusiva potrà essere comunque sanzionata per intervento del giudice anche qualora non sia stata espressamente impugnata dal consumatore. La

competenza in materia di azioni inibitorie e di azioni dirette a fare dichiarare la nullità delle clausole, infatti, è del giudice ordinario e tale controllo giudiziale interessa unicamente il singolo contratto.

Al fine di assicurare una tutela collettiva, la legge ha riconosciuto alle Associazioni e alle Camere di Commercio la legittimazione a proporre l'azione inibitoria: ciò ha aperto un fronte di attività camerale di controllo preventivo sulle condizioni generali di contratto e sui contratti standard, Linee guida per la predisposizione e l'utilizzo finalizzata all'esperimento dell'azione prima che la clausola vessatoria sia usata, e cioè inserita nei contratti conclusi.

L'Art. 33 del Codice del Consumo definisce "vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che, malgrado la buona fede del professionista, determinano a carico del consumatore uno squilibrio dei diritti ed obblighi significativo".

La vessatorietà della clausola non riguarda l'eventuale sproporzione economica delle prestazioni, ma lo squilibrio giuridico delle posizioni contrattuali delle parti contrapposte. Al fine di evitare la vessatorietà, e quindi la nullità, tutta la modulistica EasyREM è stata predisposta e opportunamente redatta in modo che siano previsti diritti reciproci per entrambe le parti. ***"L'utilizzo di EasyREM da parte del professionista immobiliare abilitato ed accreditato sarà prova di accettazione ed approvazione che l'assetto contrattuale complessivo contenuto nella modulistica EasyREM è tale da annullare ogni squilibrio a scapito del consumatore"***