

CONVENZIONE

TRA

**CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI
ALESSANDRIA**

E

ADICONSUM

FEDERCONSUMATORI

FIAIP - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI -

FIMAA - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI E AGENTI D'AFFARI -

ANAMA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE AGENTI MEDIATORI AFFARI -

della provincia di Alessandria

Premesso:

Nell'aprile 2004 la Camera di Commercio di Alessandria, le Associazioni degli agenti di affari in mediazione Fiaip, Fimaa, Anama e le Associazioni di Consumatori Adiconsum, Federconsumatori hanno sottoscritto la convenzione *Clara Condicio* con l'intento di promuovere la trasparenza nelle intermediazioni immobiliari, creando uno strumento per tutelare gli utenti contro il possibile inserimento di clausole vessatorie nei contratti-tipo e contro il rischio di affidarsi, in buona fede, ad un agente irregolare non abilitato all'esercizio della professione.

In quest'ottica, la convenzione ha concesso agli aderenti - iscritti in un apposito elenco - sia la possibilità di avvalersi dei moduli e formulari predisposti con le Associazioni firmatarie, che di esporre presso i locali di impresa alcuni manifesti e pergamene, con l'indicazione dei nomi degli agenti abilitati ed il rispettivo numero di iscrizione a Ruolo. Attraverso l'esposizione di una vetrofania nei locali di impresa, infine, gli agenti hanno pubblicizzato l'adesione alla convenzione.

A tre anni di distanza dalla firma, nel novembre del 2007, le parti hanno espresso l'esigenza di rivedere alcuni aspetti di *Clara Condicio*. In particolare, si è concordato di apportare una serie di modifiche al testo originario e di introdurre nuovi oneri a carico degli agenti che vogliano aderirvi, nell'intento di trasformarla in un vero e proprio marchio di qualità, garantito da processi di qualificazione che comprendano, necessariamente, anche percorsi formativi ed informativi per gli operatori, su argomenti individuati e proposti dalle Associazioni dei consumatori e dalle Associazioni di categoria.

La qualificazione di coloro che operano nel settore, infatti, è diventata oramai imprescindibile, alla luce delle novità legislative che riguardano tanto l'attività di mediazione quanto gli utenti,

che sempre più cercano nell'attività dell'agente immobiliare anche un sostegno di tipo "consulenziale" o, quanto meno, di prima informazione sui fronti che più direttamente riguardano una compravendita. Così è, ad esempio, per le norme in materia di contratto preliminare d'acquisto, agevolazioni fiscali, di mutuo bancario, di rapporti di condominio.

In quest'ottica, *Clara Condicio* può davvero rivelarsi lo strumento idoneo ad individuare, fra tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione nella provincia di Alessandria, gli agenti di affari in mediazione immobiliare disposti ad offrire all'utenza un valore aggiunto, rappresentato dalla garanzia di utilizzare moduli predisposti in collaborazione con la Camera di Commercio e le Associazioni di Consumatori, dalla disponibilità a contrattare percentuali di mediazioni entro il valore massimo dichiarato all'atto di adesione alla convenzione, dalla garanzia di trattare con soggetti professionalmente aggiornati sulle novità normative del settore, che tengano un corretto comportamento professionale e che siano disponibili a negoziare di volta in volta l'importo della penale che il cliente dovrà corrispondere nei casi dovuti, accettati dal consumatore, fermo restando che il limite massimo di detto importo non potrà superare il 50% della provvigione concordata.

Attraverso tale evoluzione, si è conferito a *Clara Condicio* non più e non soltanto funzione di supporto al consumatore nella scelta delle imprese autorizzate all'esercizio dell'attività e, quindi, regolarmente iscritte a Ruolo, ma i caratteri di un vero e proprio marchio di qualità e strumento per la regolazione del mercato, a tutela del corretto funzionamento dei rapporti fra categorie economiche ed utenti e per l'individuazione degli agenti di affari in mediazione immobiliare disposti a garantire all'utenza un valore aggiunto rispetto allo standard qualitativo e professionale che il mercato offre.

Nel corso del 2009, a seguito delle criticità emerse nell'utilizzo dei formulari si è resa necessaria un'ulteriore modifica della Convenzione. I moduli precedentemente utilizzati avevano dato origine ad alcuni problemi di ordine burocratico nella registrazione del contratto. Tali complicazioni sono state risolte attraverso una reimpostazione del modello d'incarico e della proposta d'acquisto. Entrambi prevedono un contratto vero e proprio, più breve rispetto ai precedenti, così da ovviare ai problemi di prolissità, e una nota esplicativa, dove vengono chiariti singolarmente gli articoli del contratto. Prima della sottoscrizione dei moduli è consigliata la lettura delle suddette note esplicative che, in ogni caso, non fanno parte integrante e sostanziale del contratto e che, dunque, non necessitano di registrazione. La convenzione 2009, che avrà valore sperimentale per un anno, prevede anche l'introduzione di nuovi moduli, relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo e commerciale e alla compravendita di immobili da costruire. Tali formulari seguono la nuova impostazione, e sono quindi strutturati sotto forma di contratto e relativa nota esplicativa. L'agente immobiliare che ha ottenuto il marchio è obbligato all'utilizzo dei moduli Clara Condicio, ovvero in alternativa, di quelli predisposti da Unioncamere Piemonte debitamente integrati o eventualmente di formulari, da depositare presso la Camera di Commercio che, sottoposti al giudizio di un'apposita commissione, siano considerati conformi ai parametri contenuti nella convenzione circa la provvigione, le penali e la clausola di esclusiva, quest'ultima come interpretata dalla sentenza n. 10350/08 del Tribunale di Milano. La commissione esaminatrice dei formulari sarà composta da un rappresentante per ciascun soggetto promotore. Ogni modifica ai detti parametri, contenuta nei formulari depositati, renderanno necessario un nuovo esame degli stessi.

I soggetti promotori hanno altresì ravvisato l'opportunità di fornire al consumatore strumenti che facilitino la comprensione della terminologia specifica del settore immobiliare e della documentazione necessaria al buon fine dell'affare. A tale scopo sono stati realizzati dei fogli informativi denominati *glossari* per ciascun tipo di operazione immobiliare tutelata dal marchio Clara Condicio ed un modulo da consegnare all'utente dove saranno barrate, a cura dell'agente immobiliare, le caselle relative ai documenti necessari all'espletamento della pratica.

Relativamente alla frequenza dei corsi di aggiornamento professionale, organizzati da Asfi, azienda speciale della Camera, si è ravvisata l'opportunità di renderli fruibili gratuitamente per gli aderenti e i non aderenti alla convenzione, al fine di diffondere una cultura della trasparenza. Per lo stesso motivo anche la quota annuale di iscrizione all'elenco dei detentori del marchio sarà gratuita per l'anno 2009.

Le associazioni di categoria degli agenti immobiliari, in collaborazione con la Camera di Commercio, promuoveranno incontri tra gli aderenti al fine di discutere riguardo le tematiche di maggior interesse per la categoria.

Tutto ciò premesso

TRA

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA di Alessandria, con sede in Alessandria, via Vochieri, 58, rappresentata da Piero MARTINOTTI, nella sua qualità di Presidente

E

ADICONSUM Alessandria, con sede in Alessandria, Via Parma 36 rappresentata da Ernesto PASQUALE che interviene nel presente atto in qualità di Segretario Provinciale;

FEDERCONSUMATORI Alessandria, con sede in Alessandria, Via Cavour, rappresentata da Antonietta MANTELLI, che interviene nel presente atto in qualità di Segretario Provinciale

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali – Prov. di Alessandria), con sede in Alessandria, Via Gramsci 42, rappresentata da Franco REPETTO, che interviene nel presente atto in qualità di Presidente Provinciale;

FIMAA (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari – Prov. di Alessandria-), con sede in Alessandria, Viale Modena 29, rappresentata da Sergio GARLANDO, che interviene nel presente atto in qualità di Presidente Provinciale;

ANAMA (Associazione Nazionale Agenti Mediatori Affari – Prov. di Alessandria) con sede in Alessandria, Corso Borsalino 32, rappresentata da Rosario TRANCHINI, che interviene nel presente atto in qualità di Delegato Provinciale;

- vista la convenzione *Clara Condicio* sottoscritta nell'aprile 2004

- vista la convenzione *Clara condicio* stipulata nel dicembre 2007

- constatata la necessità di modificare i formulari venendo così incontro alle esigenze degli agenti immobiliari e dei consumatori stessi, proponendo moduli più semplici e concisi

- constatato il bisogno di fornire agli agenti immobiliari formulari relativi alla locazione abitativa e commerciale e alla compravendita di immobili da costruire che offrano garanzie di serietà e trasparenza

- ravvisata la possibilità di offrire agli aderenti l'opportunità di proporre formulari di propria scelta purché rispettino determinati parametri e siano giudicati idonei da un'apposita commissione, composta da rappresentanti dei soggetti promotori coinvolti nel progetto

- vista la necessità di predisporre una nota di riepilogo utile al consumatore per individuare la documentazione necessaria ad espletare l'operazione immobiliare
- ritenuto opportuno fornire ai consumatori un glossario che faciliti la comprensione dei termini utilizzati nei contratti
- verificata la disponibilità delle parti a prevenire la possibile conflittualità nei rapporti che si instaurano fra i consumatori e le agenzie di intermediazione immobiliare;
- riscontrata la volontà delle parti di proporre iniziative volte a diffondere una cultura della trasparenza in ambito immobiliare
- verificata la disponibilità delle parti ad accordarsi in merito alle modifiche da proporre al testo della convenzione, adottando il presente documento in via sperimentale per un anno;
- preso atto che la presente convenzione sostituisce integralmente le precedenti, sottoscritte nell'aprile 2004 e nel dicembre 2007.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della convenzione ed obblighi degli aderenti.

1. In via sperimentale per un anno, l'adesione a Clara Condicio è disciplinata dalle modalità e dai termini di cui agli articoli seguenti.
2. L'adesione a Clara Condicio è aperta agli agenti di affari in mediazione iscritti alla Camera di Commercio di Alessandria, che non abbiano subito sanzioni disciplinari da almeno 2 anni e che, secondo le modalità di adesione di cui all'articolo 3, accettino le condizioni della presente convenzione.
2. I firmatari della presente convenzione si impegnano ad utilizzare, nel rispetto della normativa relativa all'attività di mediazione, i formulari, anche in formato elettronico, che saranno disponibili on line e predisposti, in collaborazione con la Camera di Commercio, dalle Associazioni di categoria degli agenti di affari in mediazione e dalle Associazioni di Consumatori oppure i formulari promossi da Unioncamere Piemonte debitamente integrati, o altri moduli che rispettino gli stessi parametri posti dai formulari Clara Condicio per quanto riguarda provvigioni, penali, diritto di recesso, clausola di esclusiva. In quest'ultimo caso, gli agenti si obbligano a sottoporre detti formulari al vaglio di un'apposita Commissione composta dai rappresentanti dei soggetti promotori ed a sottoporle a nuovo esame ogni qual volta vengano modificati i parametri sopra ricordati.
3. Gli aderenti, inoltre, si impegnano:
 - a) a seguire almeno tre momenti formativi all'anno organizzati dalla Camera di Commercio d'intesa con le associazioni degli agenti immobiliari. Tali corsi, gratuiti, così come la quota d'iscrizione per l'anno 2009, dovranno essere frequentati dal titolare o da altro agente iscritto a ruolo che operi all'interno dell'agenzia. Per gli aderenti saranno previste altresì delle riunioni nelle quali confrontarsi sulle problematiche inerenti l'attività di mediazione.
 - b) a dichiarare alla Camera di Commercio, che ne garantirà l'opportuna riservatezza, la misura massima della provvigione che intenderanno adottare per la compravendita e la locazione fermo restando che, di volta in volta, potranno negoziare con l'utenza la misura della provvigione effettivamente applicata, che non potrà superare la misura massima dichiarata;

- c) a mantenere tale misura massima della provvigione per il periodo di validità della convenzione
 - d) a concordare con gli utenti l'importo della penale che essi dovranno pagare nei casi dovuti, fermo restando che il limite massimo di detto importo non potrà essere superiore al 50% della misura della provvigione pattuita.
 - e) a verificare quanto dichiarato dal venditore nel modulo d'incarico con i mezzi a loro disposizione (visura)
 - f) assistere le parti fino all'atto notarile
 - g) informare le parti, su loro richiesta, relativamente all'attività mediatrice svolta
4. Gli agenti immobiliari si impegnano, nel caso utilizzino i formulari Clara Condicio, a suggerire vivamente al consumatore la lettura e la sottoscrizione contestuale della nota esplicativa e del contratto vero e proprio.
5. La Camera di Commercio di Alessandria attesterà, con riferimento ad ogni anno solare, l'iscrizione dell'impresa aderente alla presente convenzione alla Camera di Commercio, indicando i soggetti referenti che sono abilitati a svolgere l'attività di mediazione.
6. Le imprese che aderiscono alla presente convenzione si impegnano, nell'attività di mediazione, ad avvalersi esclusivamente di personale abilitato.

Art. 2 – Marchio di adesione alla convenzione

1. Le imprese di intermediazione che aderiranno alla presente convenzione riceveranno annualmente dalla Camera di Commercio un marchio per contraddistinguere la propria agenzia.
2. Detto logo sarà impresso su vetrofanie, bollini, adesivi o altro strumento di comunicazione visiva, che l'agenzia esporrà in maniera ben visibile, nei locali dell'impresa.
3. All'interno dei locali di impresa saranno indicati i nominativi dei soggetti, con relativo numero di iscrizione alla Camera di Commercio, abilitati a svolgere l'attività di mediazione. Una fotografia a mezzo busto dovrà essere esposta accanto a ciascun nominativo e numero di iscrizione a Ruolo. Il supporto cartaceo (c.d. "pergamena") sul quale indicare i nominativi, il numero di iscrizione e sul quale apporre la fotografia sarà scaricabile dal sito della Camera di Commercio www.al.camcom.it, alla sezione Regolazione del Mercato.

Art. 3 – Modalità di adesione alla convenzione e sua efficacia.

1. Per l'adesione occorre inoltrare domanda alla Camera di Commercio di Alessandria, che si riserverà di accettarla a proprio insindacabile giudizio. La domanda dovrà essere redatta esclusivamente su apposito modulo, reperibile sul sito internet www.al.camcom.it
2. La Camera di Commercio di Alessandria si impegna a comunicare la presente convenzione a tutti gli iscritti a Ruolo.
3. L'adesione a *Clara Condicio* da parte degli agenti immobiliari ha validità annuale e deve essere rinnovata entro il mese di gennaio di ogni anno.
4. La presente convenzione sostituisce integralmente la precedente, sottoscritta nel dicembre 2007.

Art. 4 – Elenco imprese aderenti

1. La Camera di Commercio tiene un elenco, aggiornato annualmente, delle imprese che aderiscono alla convenzione e possono utilizzare il marchio identificativo a garanzia del consumatore circa la "certificazione" dell'impresa di mediazione.
2. A tale elenco, e solo ad esso, sarà data adeguata pubblicità e lo stesso sarà liberamente consultabile presso l'ente camerale nonché presso le organizzazioni firmatarie della convenzione.

3. Resta inteso che, in forza del disposto di cui all'articolo 1 comma 3 lett. b) e c) non saranno pubblicizzati i dati raccolti presso gli agenti aderenti circa la misura massima della provvigione dichiarata.

Art. 5 – Cancellazione

1. La cancellazione dall'elenco delle imprese che aderiscono alla presente convenzione può essere disposta dal Segretario Generale della Camera di Commercio o suo delegato:

- 1) per perdita dei requisiti relativi all'iscrizione alla Camera
- 2) su richiesta delle stesse imprese, trasmessa con raccomandata A/R.
- 3) a seguito dell'accertato inadempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione, conseguente a segnalazioni di privati, delle Associazioni firmatarie di *Clara Condicio* o di riscontro diretto da parte della Camera di Commercio;
- 4) per le imprese che, già aderenti a *Clara Condicio*, non volessero accettare le nuove condizioni della convenzione.

2. La Camera di Commercio effettua, almeno con cadenza annuale, un controllo presso tutti gli agenti di affari in mediazione aderenti alla convenzione, onde verificare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dall'adesione stessa.

3. La Camera di Commercio provvederà in merito alla richiesta di cancellazione di cui al comma 1, punto 2), entro 30 giorni dalla data in cui la stessa è pervenuta.

4. Prima dell'adozione del provvedimento di cancellazione di cui al comma 1, punti 3) e 4) dovrà essere sentito l'operatore interessato, il quale potrà esporre le sue osservazioni verbalmente o per iscritto.

5. Nelle more dell'adozione del provvedimento di cancellazione, la Camera di Commercio potrà sospendere l'utilizzo del marchio e dei benefici dell'iscrizione.

ART. 6 – Divieto di utilizzo del marchio

1. L'utilizzo improprio, ingannevole ovvero non autorizzato del marchio di certificazione comporterà automaticamente il divieto di utilizzo dello stesso. La Camera di Commercio si riserva, inoltre, l'esercizio di eventuali azioni legali.

ART. 7 – Disposizione transitoria

1. I soggetti già aderenti alla convenzione *Clara Condicio* saranno invitati a sottoscrivere, con le modalità di cui all'articolo 3, il presente testo modificato. L'accettazione delle nuove condizioni decorre dal momento della firma.

ART. 8 - Controversie

1. Le Associazioni firmatarie della presente convenzione si impegnano a promuovere, in caso di controversie che insorgessero tra le imprese di mediazione aderenti e i consumatori, il ricorso al servizio di conciliazione della Camera di Commercio.

Art. 9 – Tutela dei dati personali

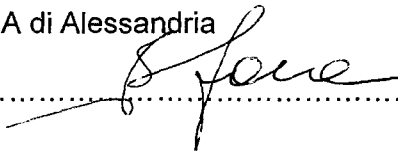
1. Le imprese aderenti alla presente convenzione acconsentono, ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003, alla divulgazione dei loro dati da parte della Camera di Commercio di Alessandria attraverso i vari canali di comunicazione, al fine di permetterne un'adeguata conoscenza ai soggetti operanti sul mercato.

Gli interessati, secondo quanto previsto dalla normativa citata, possono accedere ai propri dati chiedendone la correzione, l'integrazione e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione.

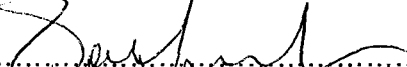
Alessandria, addì 18/3/2009

Firmato:

Camera di Commercio I.A.A di Alessandria

.....


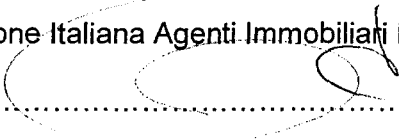
Adiconsum- Alessandria -

.....


Federconsumatori - Alessandria -

.....


Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali -(Prov. di Alessandria)

.....


Fimaa - Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari - (Prov. di Alessandria)

.....


Anama - Associazione Nazionale Agenti Mediatori Affari -(Prov. di Alessandria)

.....
