



# Regolamento

## PREMESSA

Il regolamento ha la finalità di dare un modello di regole da applicarsi in materia di interscambio di lavoro tra agenti immobiliari attivi in contesti geografici diversi; non è quindi da considerarsi quale impedimento agli aderenti agenti immobiliari ad operare autonomamente all'interno dell'intero territorio nazionale oppure un limite all'ampliamento delle aree di attività degli agenti immobiliari costituendo proprie unità operative locali fuori dalla provincia di provenienza, facoltà queste riconosciute dal disposto dalla L. 39/1989, che non si intendono in alcun modo limitate dal dispositivo che segue.

## PARTE PRIMA

Le presenti disposizioni regolamentano i rapporti di collaborazione come a seguire definiti tra agenti immobiliari attivi sotto forma società di persone o di capitali in possesso di tutti i requisiti di legge per l'esercizio delle attività di mediazione immobiliare, ed aderenti alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (di seguito F.I.A.I.P.).

L'adesione al regolamento, ivi compresa l'accettazione delle disposizioni in materia di Arbitrato Irrituale come meglio descritto all'Allegato 1, consegue alla espressa citazione del presente regolamento da parte degli interessati a seguito trasmissione delle schede "Immobile in vendita o in locazione" e "segnalazione nominativo".

### 1. TIPOLOGIE DI INTERSCAMBIO DI LAVORO

Sono regolamentate due modalità di collaborazione:

#### **a) Segnalazione scheda Nominativo "di richiedente" immobile in vendita o locazione**

Nell'ipotesi di un incarico di mediazione di acquisto o locazione di un immobile posto a favore di una agenzia ( di seguito Agenzia Segnatrice) la stessa, al fine di una collaborazione nazionale potrà trasmettere la "scheda nominativo" ad una Agenzia (di seguito denominata Agenzia Esecutrice) presente e attiva nella zona geografica in cui è ubicato l'immobile richiesto, invitandola a collaborare nell'attività di mediazione.

#### **b) Segnalazione Scheda Immobile in vendita o locazione**

Nell'ipotesi di uno specifico incarico scritto, di mediazione per la vendita o locazione di un immobile, l'Agenzia (di seguito Agenzia Segnatrice) potrà trasmettere la "scheda immobile" all' Agenzia (denominata Agenzia Esecutrice), presente e attiva nella zona geografica in cui è ubicato l'immobile stesso, invitandola a collaborare nell'attività di mediazione. Quanto sopra deve intendersi valido anche per cessioni d'aziende in genere.

### 2. ACCETTAZIONE DELLA COLLABORAZIONE

L'accettazione avviene a seguito della trasmissione delle schede nominativo del richiedente di un immobile in acquisto o locazione ovvero della scheda immobile in vendita o di locazione da parte dell'Agenzia Segnatrice sottoscritta dal legale rappresentante della stessa e del rinvio, con specifica accettazione della stessa, da parte dell'Agenzia Esecutrice, sottoscritta dal legale rappresentante della stessa.

#### **2. a) ACCETTAZIONE DELLA CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

L'accettazione della collaborazione da parte delle Agenzie con le forme di cui al presente regolamento comporta l'accettazione della "Clausola Compromissoria" contenuta nella comunicazione di cui all'art. 2 - Accettazione della collaborazione, in forza della quale le Agenzie in collaborazione stabiliscono che le controversie eventualmente originate dal rapporto e/o dall'esecuzione e svolgimento e/o risoluzione dello stesso saranno decise da arbitri in via irrituale "mediante determinazione contrattuale", a norma del disposto dall'art. 808 ter c.p.c. L'accettazione della clausola compromissoria va espressa in forma scritta mediante sottoscrizione per approvazione specifica della clausola stessa, da parte dei legali rappresentanti di entrambe le Agenzie che operano in collaborazione.

### 3. RISERVATEZZA DI DATI ED INFORMAZIONI

L'Agenzia Esecutrice non potrà (sia durante che dopo l'esecuzione dell'incarico come descritto al punto 1 che precede) divulgare o utilizzare per i propri benefici o scopi o per i benefici o scopi di ogni altra persona, azienda, partner, joint venture, associazione, gruppo o altre organizzazioni, entità o iniziative economiche terze rispetto all'Agenzia Segnatrice, qualsiasi dato, informazione,



# Regolamento

concernente il Cliente il cui nominativo sia stato trasmesso o l'immobile di cui alla Scheda Immobile in vendita o di locazione, o altre informazioni riservate relative a clienti, programmi di sviluppo, costi, marketing, relazioni commerciali, investimenti, attività di vendita, promozione, dati di credito e finanza, processi produttivi, metodi di finanziamento, programmi, o generalmente del settore e delle relazioni dell'Agenzia Segnatrice. L'Agenzia Esecutrice inoltre non potrà conservare od utilizzare per suo conto qualsiasi marchio o nome di impresa o di prodotti o altro titolo economico di proprietà utilizzato o posseduto dall'Agenzia Segnatrice. Alla cessazione del rapporto di collaborazione, per qualsiasi causa, l'Agenzia Esecutrice dovrà restituire all'Agenzia Segnatrice stessa senza farne copia, tutto il materiale software (in qualsiasi forma registrato), dischetti, planimetrie, piani, dati, lettere o altre informazioni e tutte le copie di tutto ciò e da tutto ciò compiute, in qualsiasi modo concernente le attività di quest'ultima.

## PARTE SECONDA

### 4. SEGNALAZIONE NOMINATIVO

- 4.1 L'Agenzia Segnatrice trasmetterà per iscritto esclusivamente tramite la "Scheda segnalazione nominativo" il nominativo del Cliente interessato ad un acquisto o ad una locazione all'Agenzia Esecutrice che opera nella località o zona geografica richiesta, con i dati anagrafici e l'indirizzo dello stesso ed ogni opportuna utile precisazione riguardante le caratteristiche dell'immobile richiesto e l'affidabilità e le disponibilità finanziarie del cliente.
- 4.2 La trasmissione del nominativo da parte dell'Agenzia Segnatrice non integra responsabilità della stessa in ordine ad eventuali omissioni di informazione sull'affidabilità finanziaria del cliente o sulla reale disponibilità dell'immobile o sulla libertà dell'immobile stesso da vincoli di garanzia reale che non fosse possibile verificare con la diligenza e cautela del mediatore previste a norma dell'art. 1759 - 1° co. c.c. e con le consuete modalità di accertamento in uso.
- 4.3 Qualora nel corso dell'esecuzione dell'incarico sorgessero incertezze e/o dubbi inerenti la precedenza di eventuali segnalazioni del medesimo nominativo, le agenzie coinvolte avranno obbligo di fare riferimento al codice deontologico professionale per dirimere eventuali sulla precedenza medesima, al fine di evitare tra di loro qualsiasi contenzioso a riguardo.

### 5. ACCETTAZIONE DEL CLIENTE SEGNALATO

- 5.1 L'accettazione della collaborazione si considera avvenuta con la sottoscrizione da parte dell'Agenzia Esecutrice in calce alla scheda di "segnalazione nominativo".
- 5.2 Qualora l'Agenzia Esecutrice avesse già dei contatti con il cliente segnalato, ne dovrà dare comunicazione scritta entro 3 (tre) giorni per documentare il fatto all'Agenzia Segnatrice. Trascorso tale termine, il silenzio dell'Agenzia Esecutrice costituirà comunque accettazione del cliente e la relativa collaborazione di lavoro.
- 5.3 L'Agenzia Esecutrice dovrà annotare sulle sue schede il nome dell'Agenzia Segnatrice accanto a quello del cliente nominativo segnalato e tener quest'ultima informata sull'evolversi delle trattative di acquisto o locazione.

### 6. SUDDIVISIONE COMPENSI DI MEDIAZIONI PER L'ESECUZIONE DELL'INCARICO

- 6.1 Con l'adesione al presente regolamento, nelle forme in precedenza descritte, l'Agenzia che avesse riscosso i compensi di mediazione sarà obbligata, a tutti gli effetti di legge, a versare al collega la quota del compenso di mediazione indicata a percentuale o a forfait, nella scheda immobile.
- 6.2 Le agenzie coinvolte nella collaborazione potranno in ogni caso concordare percentuali diverse di ripartizione rispetto agli importi previsti al punto 11.1, da confermarsi tra le parti tramite atto sottoscritto prima della conclusione dell'operazione.
- 6.3 L'Agenzia Esecutrice avrà eventualmente diritto al rimborso soltanto di quelle spese straordinarie di pubblicità preventivamente concordate con l'Agenzia Segnatrice ed effettivamente rendicontate, esposte e documentate a cura dell'Agenzia Esecutrice.

### 7. COINVOLGIMENTO DELL'AGENZIA SEGNALATRICE

- 7.1 Se richiesto dall'Agenzia Segnatrice, questa potrà essere chiamata a partecipare alle



# Regolamento

trattative ed alla conclusione del contratto, ferma restando la suddivisione percentuale dei compensi di mediazione come descritta ai punti 6.1 e 6.2

## 8. PLURALITÀ DI SEGNALAZIONI CLIENTE

- 8.1 Nel caso l'Agenzia Esecutrice dovesse ricevere più schede di segnalazioni per lo stesso nominativo di richiedente dovr rispettare l'ordine di precedenza, facendo riferimento al codice deontologico professionale per dirimere eventuali controversie sulla precedenza medesima, evitando a tal fine l'insorgere di contenzioso in merito.

## 9. NORME ANTIRICICLAGGIO

- 9.1 Allo scopo di adempiere agli obblighi antiriciclaggio tra i quali l'identificazione dei clienti dei dati relativi all'operazione e le altre informazioni obbligatorie per effettuare l'Adeguata Verifica della Clientela e per adempiere agli obblighi di conservazione e registrazione, le parti agenti immobiliari nella loro qualità di soggetti obbligati, si impegnano reciprocamente a fornire tutti i dati necessari in conformità a quanto disposto dal D.Lgs 231/2007 in materia di Antiriciclaggio.

## PARTE TERZA

### 10. IMMOBILE DI VENDITA O LOCAZIONE

- 10.1 Ogni richiesta di collaborazione offerta di cui al punto 1 b) dovrà essere conferito esclusivamente per il tramite della apposita "scheda immobile", che dovrà contenere tutti i dati e i documenti essenziali dell'immobile, specificando all'Agenzia Esecutrice i termini della richiesta di collaborazione.  
La Scheda Immobile di vendita o locazione trasmessa dalla Agenzia Segnatrice all'Agenzia Esecutrice dovrà indicare specificatamente l'ammontare del compenso di mediazione concordato con il proprio cliente.  
Le agenzie che operano in collaborazione dovranno preventivamente concordare in forma scritta, le modalità di riscossione delle mediazioni.
- 10.2 L'Agenzia Segnatrice dovrà trasmettere all'Agenzia Esecutrice la documentazione che attesti di essere in possesso, esclusivamente tramite modulistica F.I.A.I.P., di un regolare incarico di mediazione in esclusiva firmato dal proprietario dell'immobile, l'Agenzia Segnatrice avrà comunque facoltà di offrire la collaborazione per immobili anche non in esclusiva, purché questo sia espressamente comunicato e chiaramente indicato all'Agenzia Esecutrice, la quale avrà la facoltà di accettare ovvero di non accettare la collaborazione di lavoro.
- 10.3 Tutte le modifiche e gli aggiornamenti sul prezzo richiesto per la vendita o locazione dell'immobile ovvero sui dati di una scheda immobili di vendita o locazione già trasmessa, dovranno essere comunicati tempestivamente dall'Agenzia Segnatrice all'Agenzia Esecutrice attraverso l'invio di idonea integrazione della documentazione oppure di una nuova Scheda dell'Immobile a sostituzione della precedente.
- 10.4 L'Agenzia Segnatrice metterà a disposizione dell'Agenzia Esecutrice copia di tutta la documentazione, che si renderà necessaria per la promozione e l'offerta in vendita dell'immobile o della locazione e la relativa conclusione dell'operazione.
- 10.5 L'Agenzia Segnatrice che ricevesse una proposta di acquisto o locazione dall'Agenzia Esecutrice sarà tenuta ad inoltrarla al proprietario dell'immobile entro e non oltre 48 (quarantotto) ore dal suo ricevimento tramite fax, raccomandata a.r., ovvero a mano.
- 10.6 A seguito all'avvenuta sottoscrizione di una proposta o di un preliminare di compravendita o di un contratto di locazione, l'Agenzia Esecutrice dovrà darne immediata comunicazione all'Agenzia Segnatrice e successivamente notificarlo per iscritto entro 3 (tre) giorni dalla sua sottoscrizione.

### 11. SUDDIVISIONE COMPENSI DI MEDIAZIONE

- 11.1 A conclusione della collaborazione di lavoro di cui ai punti 1 a) e 1 b) le mediazioni complessivamente riscosse da una o da entrambe le Agenzie saranno suddivise sulla base di quanto concordato ed accettato per il tramite della scheda segnalazione, fatte salve eventuali successive pattuizioni diverse tra le parti, comunque da redigere in forma scritta.



# Regolamento

## PARTE QUARTA

### REGOLE DI CARATTERE GENERALE

#### 12. INFORMAZIONI E RISCONTRI

- 12.1 È obbligo dell'Agenzia Esecutrice dare immediato riscontro del ricevimento di una richiesta di collaborazione e poi tenere l'Agenzia Segnalatrice aggiornata sulle trattative in corso. Qualora, decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della scheda di collaborazione, l'Agenzia Segnalatrice non ricevesse alcuna informazione sull'accettazione, questa potrà, dopo i solleciti d'uso rivolgersi ad un'altra Agenzia Esecutrice.
- 12.2 Qualsiasi variazione relativamente ai compensi di mediazione e/o sulla suddivisione delle mediazioni stesse dovrà essere effettuata esclusivamente in forma scritta su un documento sottoscritto dalle parti e dotato di data certa.
- 12.3 L'Agenzia che avrà concluso il contratto e riscosso il compenso corrisponderà la quota di mediazione spettante all'altra Agenzia entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla effettiva riscossione delle stesse e comunque dopo il ricevimento della relativa fattura emessa nella forma di legge.

#### 13. RAPPORTI TRA AGENZIE E CON LA CLIENTELA

- 13.1 Tutte le Agenzie che operano in collaborazione dovranno agire nei confronti degli altri colleghi e dei clienti con lealtà e buona fede contrattuale evitando con il loro comportamento di procurarsi dei vantaggi a scapito degli altri operatori e/o danni agli stessi.
- 13.2 È fatto obbligo a tutti gli operatori coinvolti nelle attività di interscambio di lavoro e loro incaricati di rispettare le condizioni contenute nell'incarico di mediazione originario.
- 13.3 Le Agenzie coinvolte sono tenute all'applicazione del Codice Deontologico Fiaip.

#### 14. DIVIETI

- 14.1 È fatto divieto di mantenere rapporti di collaborazione, comunque denominati, con chiunque non sia regolarmente iscritto al Ruolo d'Agente d'Affari in Mediazione.
- 14.2 È fatto divieto di avvalersi della collaborazione di Agenzie che non abbiano stipulato la polizza rischi professionali come previsto dalla legislazione vigente in materia.

#### 15. SPESE LEGALI E RECUPERO CREDITI

- 15.1 Nel caso si rendesse necessario adire le vie legali per la riscossione dei compensi di mediazione, le Agenzie coinvolte nell'interscambio di lavoro saranno tenute a collaborare vicendevolmente mettendo a disposizione tutti i documenti e le prove necessarie ed utili, per il recupero dei compensi.
- 15.2 È fatto divieto per le Agenzie coinvolte nell'interscambio di lavoro sottoscrivere accordi separati di qualsiasi natura con la controparte, in qualsiasi forma e per qualsivoglia titolo o ragione.
- 15.3 Qualora l'azione legale fosse intrapresa di comune accordo, le spese legali verranno ripartite in ragioni alle percentuali di ripartizione delle mediazioni come previste dal presente regolamento o concordate preventivamente tra le parti.

#### 16. Arbitrato

- 16.1 Nel caso di controversia originata dal rapporto e/o dall'esecuzione e svolgimento dello stesso, ove ogni altro tentativo di conciliazione stragiudiziale e/o bonaria tra le parti coinvolte nell'interscambio di lavoro non riuscisse, le Agenzie in collaborazione, in forza delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della clausola compromissoria di cui all'art. 2 a) - Accettazione della clausola compromissoria, sottoporranno la controversia ad arbitrato irrituale costituito secondo il disposto dal Regolamento Arbitrale allegato al presente Regolamento, i cui componenti decideranno in via irrituale "mediante determinazione contrattuale", a norma del disposto dall'art. 808 ter c.p.c.
- 16.2 La sottoscrizione della clausola compromissoria comporta l'automatica accettazione dell'arbitrato per tutte le controversie originate dal rapporto di collaborazione.

Allegato: Regolamento Arbitrale