

## **CODICE DEONTOLOGICO DELLA PROFESSIONE DI AGENTE IMMOBILIARE PREMESSO**

**CHE** l'Agente Immobiliare è un libero professionista che, in piena libertà, autonomia e indipendenza, con propria organizzazione e mezzi, opera come intermediario nella compravendita e nella locazione di beni immobili, nonché nella cessione e rilievo di aziende, offrendo i servizi ad esse connessi e percependo per la propria attività un equo compenso di mediazione;

**CHE** l'iscrizione nel ruolo mediatori è requisito necessario ed essenziale per l'esercizio della attività di Agente Immobiliare;

**CHE** l'Agente Immobiliare nella sua attività professionale, si ispira a principi morali atti ad offrire una prestazione corretta evitando tutte quelle attività che violano i principi di lealtà, fedeltà e diligenza;

**CHE** l'Agente Immobiliare, nell'agire secondo le leggi che regolano la propria professione, deve evitare qualsiasi equivoco al fine di raggiungere il contemperamento degli interessi delle parti;

**CHE** nello svolgimento della propria attività professionale l'Agente Immobiliare deve rispettare il segreto professionale previsto dalla legge;

**CHE** l'Agente Immobiliare, titolare di Agenzia, è tenuto a richiedere e far rispettare il segreto professionale anche ai propri collaboratori, dipendenti e a tutte le persone che cooperano nello svolgimento dell'attività professionale;

**CHE** l'Agente Immobiliare ha l'obbligo di elevare la propria formazione professionale mediante un costante aggiornamento, promuovendo ed aderendo a seminari di studi, incontri e conferenze, al fine di offrire una prestazione sempre più qualificata quale si addice ad un valente professionista;

**CHE** le presenti regole di comportamento sono vincolanti per tutti coloro che esercitano la professione di Agente Immobiliare e che ottengono l'iscrizione alla F.I.A.I.P. - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Premesso quanto sopra, parte integrante del presente Codice Deontologico, le regole di comportamento vengono di seguito suddivise in tre parti ciascuna riguardante: i rapporti con il pubblico, con la clientela e con i colleghi.

### **Parte Prima RAPPORTI CON IL PUBBLICO**

**Art. 1** L'Agente Immobiliare deve conoscere il mercato immobiliare e la sua evoluzione nonché le leggi ed i regolamenti relativi allo svolgimento della propria attività professionale. Non deve accettare incarichi che non possa svolgere con adeguata competenza.

**Art. 2** L'Agente Immobiliare, per ogni incarico acquisito, deve raccogliere ogni elemento utile all'affare al fine di non venire meno alla propria funzione sociale.

**Art. 3** L'Agente Immobiliare deve sempre spendere il proprio nome.

**Art. 4** L'Agente Immobiliare, su espressa richiesta della parte che gli ha conferito l'incarico, può sottacere il nome di questa fino al momento della conclusione dell'affare.

**Art. 5** L'Agente Immobiliare deve operare preferibilmente in base ad un incarico conferito in forma scritta e nel quale, oltre alla chiarezza degli accordi, si definiscano il tipo di prestazione, l'ammontare della provvigione, l'eventuale rimborso delle spese e le altre condizioni dell'affare, il tutto in conformità alla Legge 52 del 6 Febbraio 1996.

**Art. 6** I compensi dovranno essere pattuiti in anticipo ed il loro ammontare dovrà risultare preferibilmente da un atto sottoscritto dalle parti; in mancanza si farà riferimento a quanto previsto dal Codice Civile.

**Art. 7** L'Agente Immobiliare non dovrà confondere il proprio patrimonio con il denaro o titoli ricevuti dai Clienti a titolo di deposito fiduciario gratuito.

## **Parte Seconda RAPPORTI CON LA CLIENTELA**

**Art. 8** L'incarico, anche se irrevocabile, dovrà essere definito nel tempo.

**Art. 9** Abrogato.

**Art. 10** Effettuata la valutazione dell'immobile o dell'azienda e stabilite le condizioni essenziali dell'incarico con la parte venditrice, locatrice o cedente qualora l'Agente Immobiliare reperisca più persone interessate a concludere l'affare, dovrà portare a conoscenza dell'incaricante tutte le proposte ricevute.

**Art. 11** Dopo aver stabilito e concordato le condizioni essenziali del contratto con una parte interessata all'acquisto, alla locazione o al rilievo dell'azienda, l'Agente Immobiliare non dovrà proporre a terzi la conclusione del contratto alle stesse condizioni o a condizioni diverse sino ad esaurimento, positivo o negativo, della trattativa iniziata.

**Art. 12** Quando l'Agente Immobiliare intenda concludere per sé l'affare per il quale è stato incaricato, deve immediatamente informare di ciò il Cliente, parimenti nel caso voglia vendere o locare una propria proprietà immobiliare, deve rendere nota questa circostanza. In entrambi i casi non dovrà percepire alcun compenso di mediazione.

**Art. 13** L'Agente Immobiliare incaricato di amministrare o gestire beni che potranno essere oggetto di futura compravendita o locazione deve concordare preventivamente l'ammontare del suo compenso per questa specifica attività e non può incassare alcuna somma da terzi senza preventiva autorizzazione scritta.

**Art. 14** L'Agente Immobiliare deve accettare l'incarico di valutare un bene solo nei

limiti della propria esperienza e preparazione. Nel caso in cui non sia in grado di provvedere personalmente dovrà assicurarsi la collaborazione di un professionista di settore scelto in accordo con il Cliente.

**Art. 15** L'Agente Immobiliare deve valutare con attenzione l'incarico che gli viene conferito e deve informare il Cliente in ordine a tutte le difficoltà e condizioni dell'affare.

### **Parte Terza RAPPORTI CON I COLLEGHI**

**Art. 16** E' escluso ogni rapporto professionale con operatori abusivi.

**Art. 17** L'Agente Immobiliare deve comportarsi, nei confronti dei colleghi, con lealtà, evitando con il proprio comportamento di procurarsi i vantaggi a danno dei colleghi.

**Art. 18** L'Agente Immobiliare deve astenersi dall'esprimere apprezzamenti o pareri sull'attività professionale di un collega e, in particolare, sulla sua condotta o su suoi presunti errori o incapacità.

**Art. 19** L'Agente Immobiliare, se non espressamente autorizzato, deve rifiutare la collaborazione di persone legate da un rapporto societario o di dipendenza con un collega.

**Art. 20** In caso di incarico congiunto, fatta salva diversa espressa pattuizione, la provvigione, per l'opera prestata, dovrà essere suddivisa tra i due agenti in rapporto all'opera prestata da ciascuno.

**Art. 21** Quando alla conclusione di un affare concorrono più agenti, la provvigione dovrà essere suddivisa tra loro in ragione di accordi intervenuti o, in mancanza, in base agli Usi e Consuetudini locali e in rapporto all'opera prestata da ciascuno.

**Art. 22** L'Agente Immobiliare dovrà astenersi dall'affiggere propri cartelli pubblicitari nell'immobile possibile oggetto di compravendita qualora nel medesimo luogo siano già stati esposti cartelli pubblicitari da parte di un altro agente, a meno che non risulti chiaramente dal testo del cartello la diversità dell'affare offerto. L'apposizione dei cartelli pubblicitari deve essere, comunque, sempre autorizzata dal Cliente.

**Art. 23** Abrogato.

**Art. 24** L'Agente Immobiliare non deve registrare una conversazione telefonica con un collega. La registrazione, nel corso di una riunione, può essere consentita soltanto con il consenso di tutti i presenti. Non devono essere rese pubbliche le corrispondenze tra colleghi qualificate riservate e/o personali.

**Art. 25** Il principio di lealtà, alla base dei rapporti fra colleghi, deve intendersi esteso anche ai rapporti con la Federazione, tanto a livello nazionale che locale, alla quale l'Agente Immobiliare dovrà prestare la sua collaborazione.

**Art. 26** Qualora sorgano divergenze o contrasti tra Agenti Immobiliari, questi dovranno



essere preventivamente sottoposti a conciliazione tramite gli organi provinciali della FIAIP e fatta salva la competenza del Collegio dei Probiviri.

**Art. 27** L'Agente Immobiliare italiano è soggetto alle presenti norme deontologiche nonchè alle norme deontologiche del Paese estero in cui si trovi eventualmente a svolgere l'attività professionale, oltre alle norme del Codice Deontologico e alle regole di comportamento della Federazione Europea degli Agenti Immobiliari a cui la FIAIP aderisce.