



Camera di Commercio
Campobasso



***Linee guida per
la mediazione immobiliare***

INTRODUZIONE

E' possibile affittare o comprare un immobile senza cadere in pericolosi contratti non conformi alla legge? E come riconoscere un contratto privo di clausole vessatorie? La Camera di Commercio ha predisposto una raccolta di linee guida per affrontare con serenità la lettura e sottoscrizione di ogni formulario sottoposto da un mediatore immobiliare.

Una guida utile al cittadino e un riferimento anche per tutti gli agenti immobiliari nello svolgimento del loro operato.

L'Ente camerale ha costituito una Commissione per la Regolazione del Mercato che svolge un importante ruolo di garanzia del buon andamento dei rapporti commerciali tra imprese e consumatori, nonché tra imprese e professionisti. Composta dal Segretario Generale Lorella Palladino, dal dirigente Francesco Di Nucci e dal responsabile del settore Angela Tucci la Commissione, avvalendosi della preziosa collaborazione di Silvia Piccinini e Stefania Giova, docenti di Diritto Privato presso l'Università degli Studi del Molise, ha il compito di controllare la presenza di clausole inique inserite nei contratti e di predisporre la riformulazione delle clausole censurate.

Nel redigere una pubblicazione completa ed esaustiva sulle prassi consolidate nel settore immobiliare, la commissione ha effettuato un dettagliato lavoro di analisi di ogni formulario, avente ad oggetto varie tipologie di contratti e ha redatto "formulari tipo" conformi alla legislazione in tema di clausole vessatorie, da offrire agli operatori del settore.

Dall'analisi elaborata dalla Commissione, i mediatori immobiliari della provincia di Campobasso sono risultati, in alta percentuale, iscritti ad associazioni di categoria che assistono i loro associati nell'applicazione delle norme deontologiche in materia immobiliare e nella complessa formulazione di un contratto.

Molti operatori, d'altro canto, prevalentemente non iscritti a nessuna delle associazioni di categoria, né ad alcuna rete di franchising, potrebbero incorrere più facilmente nell'erronea formulazione di contratti rischiando di includere aspetti vessatori quali irrevocabilità, esclusiva, penali, obbligo di accettazione della proposta, esonero di responsabilità del mediatore, foro competente.

La presente pubblicazione si pone, quindi, l'obiettivo duplice di uniformare la contrattualistica del settore immobiliare della provincia di Campobasso e di offrire un riferimento utile alla comunità.

Cogliamo l'occasione per rivolgere un particolare ringraziamento alle prof.sse Silvia Piccinini e Stefania Giova che hanno messo a servizio dell'Ente la loro alta professionalità per realizzare una pubblicazione – simbolo di trasparenza - che si aggiunge ad un già ricco ventaglio di guide e vademecum diventati strumenti di lavoro utili per i rispettivi settori professionali.

Il Presidente
Paolo di Laura Frattura

**COMMISSIONE PER LA REGOLAZIONE DEL MERCATO
costituita con deliberazione della Giunta della Camera di
Commercio di Campobasso n.91 del 18-10-2007**

Linee guida utili all'analisi dei formulari aventi ad oggetto varie tipologie di contratti in materia di mediazione immobiliare, depositati presso la Camera di Commercio; alla redazione della modulistica relativa all'attività di mediazione immobiliare.

Predisposizione di formulari tipo conformi alla legislazione in tema di clausole vessatorie, da offrire agli operatori del settore

§ 1. Presentazione

La legge 29 dicembre 1993, n. 580 sul riordinamento delle Camere di commercio ha attribuito alle stesse nuove e importanti funzioni e stabilito, tra l'altro (all'art. 2, 4 co.) che esse possano "predisporre e promuovere contratti tipo tra imprese, loro associazioni e associazioni di tutela degli interessi dei consumatori e degli utenti" e "promuovere forme di controllo sulla presenza di clausole inique inserite nei contratti" anche attraverso l'azione inibitoria.

Alla luce di queste prescrizioni la Camera di Commercio di Campobasso ha istituito una Commissione per la Regolazione del mercato che: intraprendesse un'attività di analisi dei contratti depositati esprimendo pareri tecnico-giuridici sulla vessatorietà della clausole inserite; avanzasse proposte di modifica delle clausole di cui tale vessatorietà venga accertata; proponesse l'esercizio dell'azione inibitoria; procedesse, anche in collaborazione con le associazioni di categoria interessate, associazioni di tutela degli interessi di consumatori ed utenti e con l'Area, alla elaborazione di clausole tipo e alla redazione di schemi contrattuali-tipo da proporre alla Giunta per l'adozione definitiva; si esprimesse sulle eventuali proposte di modifica e/o integrazione agli schemi contrattuali elaborati dalle associazioni in fase di concertazione (v. Deliberazione del Consiglio n. 1 del 27 giugno 2007).

Conseguentemente questa Commissione, nell'intraprendere i compiti che le sono stati assegnati, ha valutato l'importanza di rivolgere preliminarmente la propria indagine al settore della mediazione immobiliare analizzando innanzitutto i formulari utilizzati dagli agenti immobiliari (in relazioni all'"incarico di mediazione per la vendita" e alla "proposta di acquisto"). Tale scelta, favorita tra l'altro dalla circostanza della immediata disponibilità di

tali formulari (già depositati presso la Camera di commercio), deriva dalla considerazione della grande rilevanza del mercato della compravendita immobiliare e della diffusione del ricorso alla mediazione, ed è anche determinata dalla consapevolezza della particolare significatività del tipo di bene (casa per abitazione o per investimento di risparmi) oggetto del contratto di mediazione per la compravendita immobiliare.

§ 2. *Finalità*

L'analisi dei suddetti formulari utilizzati dai vari agenti immobiliari, e depositati presso questa Camera di commercio è stata finalizzata a esercitare:

- un controllo sulla conformità alle disposizioni normative (con particolare attenzione alla eventuale presenza di clausole vessatorie), da svolgersi anche con la consultazione di operatori del settore;
- una elaborazione di Linee guida (utili al mediatore che debba predisporre un proprio formulario conforme alla legislazione vigente, e al consumatore che potrà trarne informazioni importanti per controllare l'eventuale presenza di clausole vessatorie nel formulario che gli viene sottoposto);
- la predisposizione di schemi di contratto-tipo che, contenenti regole certe, trasparenti e non vessatorie, saranno messi a disposizione di ogni operatore che voglia caratterizzare positivamente la propria attività.

Fine ultimo di queste riflessioni ed elaborazioni è quella di garantire la trasparenza delle relazioni commerciali tra operatori e consumatori.

§ 3. *Indicazioni procedurali*

Il lavoro della commissione si è indirizzato preliminarmente all'individuazione della normativa vigente letta anche alla luce di più recenti orientamenti della giurisprudenza e della dottrina¹ (§ 4) e

¹ Per tutti, v. Battelli E., Clausole inique e tutela inibitoria, in *Contratti*, 2007, p. 74 ss.; id, Sulla differenza tra mandato e mediazione, in *Contratti*, 2005, p. 770 ss.; Francesca M., Rischio e funzione della mediazione, Napoli, 2005; Troisi B., La mediazione come atto del procedimento di formazione del contratto, in *Riv. dir. civ.*, 1997, II; Toschi Vespasiani F., Proposta d'acquisto immobiliare e obbligo d'iscrizione del mediatore al ruolo, in *Contratti*, 2007, p. 159 ss.; id. La dissoluzione pattizia del binomio diritto alla provvigione-conclusione dell'affare, in *Contratti*, 2006, p. 287 ss.; Luminoso A., La mediazione, in *Tratt. dir. civ. e comm.* Cicu e Messineo, XXXI, 3, Milano, 1993; Marini A., La mediazione, in *Cod. civ.*

all'elaborazione di una sintetica griglia contenente l'indicazione di alcuni elementi significativi e delicati che possono rendere "problematici" i contratti in materia di mediazione immobiliare; tale griglia è apparsa, tra l'altro, utile a favorire una veloce lettura dei vari formulari depositati presso la Camera di Commercio (§ 5).

L'indagine si è successivamente concentrata sull'analisi dei formulari relativi all'incarico di mediazione per la vendita immobiliare depositati. Dopo una prima lettura operata dalla Commissione, ed effettuata una prima diagnosi, si è proceduto con l'audizione delle Associazioni rappresentative degli interessi in gioco (mediatori, consumatori). Ne sono state tratte alcune valutazioni (§ 6) utili anche per la predisposizione di un formulario-tipo privo di clausole vessatorie e conforme alle disposizioni a tutela del consumatore (§ 7).

Analoga indagine e riflessione è stata riservata ai formulari relativi alla proposta di acquisto immobiliare depositati presso la Camera di commercio (§ 8). Si è adottato uno schema contrattuale (proposta di acquisto) che sembra garantire il massimo equilibrio contrattuale (§ 9).

§ 4. Breve riferimento normativo relativo al rapporto di mediazione

La lettura dei formulari deve evidentemente avvenire alla luce delle fondamentali regole sul rapporto di mediazione contenute in:

- **codice civile** agli **artt. 1754-1765** che, definito il **mediatore** come "colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato da alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza" (*mediatore ≠ collaboratore ≠ dipendente ≠ rappresentante*), lascia libere le parti in relazione alla **forma** con cui il contratto deve essere stipulato e disciplina, tra l'altro, il diritto alla **provvigione** (*che si acquisisce "se l'affare è concluso" per effetto del suo intervento² avendo altrimenti "diritto al rimborso*

Commentario Schlesinger, Milano, 1992; Cataudella A., Mediazione, in Enc. Giur. Treccani, XIX, Roma, 1990; Carraro L., La mediazione, Padova, 1960.

² **Cass., 15 aprile 2008, n. 9884**: Il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo ed essendo, viceversa, sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso e articolato nel tempo, la "messa in relazione" delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire, attraverso fasi e vicende successive, alla conclusione del contratto; sicchè, la

delle spese” nei limiti fissati ex art. 1756³; la provvigione è dovuta: in caso di contratto preliminare; in caso di contratto condizionato, al momento dell'avveramento della condizione; in caso di contratto sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno con il verificarsi della condizione; in caso di contratto annullabile o rescindibile, il diritto alla provvigione viene meno se il mediatore era a conoscenza dei vizi. La provvigione non è dovuta in caso di nullità, tranne che vi sia conversione del negozio nullo. In caso di simulazione assoluta, nulla è dovuto al mediatore; in caso di

prestazione del mediatore ben può esaurirsi nel ritrovamento e nell'indicazione di uno dei contraenti, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione stessa possa legittimamente ritenersi conseguenza prossima o remota della sua opera, tale, cioè, che senza il negozio stesso non sarebbe stato concluso, secondo i principi della causalità adeguata.

Cass., 19 ottobre 2007, n. 22000: Per "conclusione dell'affare", dalla quale a norma dell'art. 1755 c.c. sorge il diritto alla provvigione del mediatore, deve intendersi il compimento di un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, di un atto cioè in virtù del quale sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno; sicché, anche la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita di un immobile è sufficiente a far sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e, quindi, della forma scritta richiesta "ad substantiam" (artt. 1350 e 1351 c.c.).

Cass., 18 marzo 2005, n. 5952: l'affare si considera concluso quando sia in rapporto causale con l'opera svolta, anche se quest'ultima consiste nella semplice attività di reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente, o nella segnalazione dell'affare, sempre che l'attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore, poi valorizzata dalle parti.

E anche nel caso di *mediazione* negoziale atipica (cosiddetta "*mediazione* unilaterale"), se dopo la scadenza dell'incarico il mediatore reperisce l'altro contraente, una volta che l'affare si concluda, egli avrà diritto alla provvigione.

Per contro non sussiste il diritto al compenso quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto d'iniziativa nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate. Qualora detta assoluta autonomia della seconda attività di *mediazione* non sussista e l'affare sia concluso per l'intervento di più mediatori, (congiunto o distinto, contemporaneo o successivo, concordato o autonomo, in base allo stesso incarico o a più incarichi) a norma dell'art. 1758 c.c. ciascuno di essi ha diritto ad una quota di provvigione.

³ **Cass., 18 luglio 2003, n. 11244:** Colui che dà incarico ad un mediatore è libero di concludere o meno l'affare, e poiché la provvigione spetta al mediatore solo in caso di conclusione dell'affare stesso, ne deriva che di nulla può dolersi il mediatore se il committente, avvalendosi nel suo libero apprezzamento della facoltà che la legge gli attribuisce, non addivenga a detta conclusione, avendo egli solo diritto, in tal caso, al rimborso delle spese ai sensi dell'art. 1756 c.c., non residuando, in capo al committente, alcun obbligo di risarcire i danni che il mediatore deduca di avere patito per non avere percepito la mediazione del caso.

simulazione relativa è dovuta la provvigione relativa al contratto dissimulato. Nulla è dovuto se l'affare è illecito), i principi di responsabilità (ad es., dovere del mediatore di comunicare le circostanze a lui note e di informare sulla solvibilità delle parti; dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture) e gli obblighi.

Dottrina e giurisprudenza, alla luce delle enunciazioni codicistiche, ritengono che sussista, in capo ad entrambe le parti e per tutta la durata del rapporto, la facoltà di **recedere senza obbligo di risarcimento;**

- **legge 3 febbraio 1989, n. 39** sulle "Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, che ha istituito il **ruolo degli agenti immobiliari** cui deve iscriversi chi, dotato di una solida **preparazione professionale** e di **qualità personali** (art. 2 e), f) eserciti in modo anche non professionale in mediazione. Tale legge, all'art. 6, conseguentemente conferisce diritto alla **provvigione solo a coloro che sono iscritti nei ruoli⁴**). In relazione alla c.d. mediazione indiretta: non sorge l'obbligo di pagare la provvigione a persona che segnala l'affare a chi metterà in contatto le parti

Nei casi, peraltro più frequenti, in cui la prestazione del mediatore è rivolta ad un consumatore si applicano le disposizioni contenute nel:

- **codice del Consumo, D lgs 6 settembre 2005, n. 206**, che, tra l'altro, regola i contratti conclusi tra un professionista, quale è il mediatore (**3 c**: «Persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale, ovvero un suo intermediario») e un consumatore (art. **3 a**: «Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale

⁴ Cass. 5 giugno 2007, n. 13184: colui che non è iscritto al ruolo non può pretendere alcun compenso, neppure con l'azione generale di arricchimento senza causa.

Cass., 10-07-2008, n. 18889: Qualora l'attività di intermediazione venga esercitata in forma societaria, l'obbligo di iscrizione nell'apposito ruolo grava tanto sulla società in quanto tale, quanto sui suoi legali rappresentanti, sul preposto a tale ramo d'attività e sugli ausiliari, i quali tutti devono possedere i requisiti previsti dalla *L. 3 febbraio 1989, n. 39*. Da ciò consegue che al fine del sorgere del diritto alla provvigione in capo alla società, non iscritta nell'apposito ruolo, che abbia comunque esercitato l'attività di mediazione, è insufficiente che il legale rappresentante sia iscritto nel ruolo dei mediatori come persona fisica, poichè ciò abilita questo soggetto a svolgere la mediazione e a percepire la provvigione in nome proprio e non anche in nome della società, con conseguente obbligo di restituire la provvigione percepita dal soggetto. Non ha, pertanto, diritto alla provvigione la società di intermediazione non iscritta nel ruolo degli agenti di affari in mediazione. Ciò anche se il rappresentante legale dell'impresa è già regolarmente iscritto come persona fisica.

eventualmente svolta») e individua clausole che considera vessatorie (art. 33) in quanto, «malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto».

Le disposizioni, cui si è fatto riferimento, sono state lette alla luce della prevalente interpretazione dalla giurisprudenza e delle riflessioni recentemente offerte da autorevole dottrina.

§ 5. *Griglia di valutazione*

I formulari giacenti (analizzati in percentuale) sono stati così valutati prendendo in considerazione:

- **trasparenza, chiarezza e comprensibilità** dei moduli e formulari: **si tratta di esigenze che non si riferiscono solamente al linguaggio, al carattere grafico, alla rubricazione e al contenuto degli articoli, ma anche all'impostazione generale del modello** (è necessario, ad es.: che risulti con evidenza se il modulo sottoscritto dalle parti rappresenta una semplice "minuta", o sia un contratto preliminare, data la loro diversa vincolatività; che sia "ordinato"; e così via).

In relazione ai contratti tra il mediatore e il consumatore:

- **vessatorietà** (ricordando che la clausola, o gli elementi di clausola, vessatoria è nulla a meno che non sia stata «oggetto di trattativa individuale»: il cliente potrebbe, ad es., accettare la clausola in cambio di vantaggi. In ogni caso, non esclude la vessatorietà la semplice espressione contenuta nel contratto «si dichiara che le clausole ... sono state oggetto di trattativa individuale»: tale clausola oltre che nulla è ritenuta essa stessa vessatoria; l'onere della prova, in caso di uso di moduli, spetta al mediatore).

Possano risultare vessatorie le clausole contenenti:

- **limiti alla facoltà di recesso** (ex art. 1754 c.c.: *entrambe le parti hanno la facoltà di recesso senza obbligo di risarcimento*). Nei contratti (atipici) usati viene sovente inserita la clausola di irrevocabilità per il consumatore il quale si obbliga a mantenere l'incarico per un certo tempo (ed è lasciata solo al mediatore la facoltà di recedere): tale clausola è ritenuta vessatoria salvo prova contraria. Da più parti si ritiene che meglio sia prevedere la facoltà di recesso per entrambe le parti previo pagamento di una somma

determinata a titolo di multa o, in alternativa, prevedere l'irrevocabilità per entrambi entro ragionevoli limiti di tempo;

- **esclusività** (che si presume vessatoria, a meno che non sia espressamente pattuita, magari perché resa più "conveniente" dalla offerta di favorevoli prestazioni da parte del mediatore);
- **obbligo del venditore di accettazione** della proposta presentata dal mediatore che sia conforme alle indicazioni impartite dal venditore stesso;
- **previsioni di penali**, generalmente rapportate alla provvigione pattuita. Meglio inserire la giusta causa: il venditore potrà non accettare la proposta qualora una giusta causa (es. nota insolvenza dell'acquirente) attinente alla prestazione lo giustifichi;
- **esonero da responsabilità** (ricordando che possono essere talvolta vessatorie anche se sono state oggetto di trattativa individuale);
- **clausola arbitrare** (ricordando che la clausola che preveda una deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria è ritenuta vessatoria e che è ammessa la clausola che preveda il preventivo ricorso al tentativo di conciliazione tra le parti);
- **clausola penale** (ritenuta vessatoria, e inefficace, qualora imponga, in caso di inadempimento, il pagamento di una penale di importo pari alla provvigione e il mediatore non abbia sostenuto spese né compiuto attività rilevanti; altrettanto vessatoria qualora sia finalizzata ad imporre al consumatore la irrevocabilità o l'esclusiva dell'incarico, che pur non sono previste nel contratto);
- **clausola che preveda in caso di controversia un foro diverso da quello di residenza o domicilio elettivo del consumatore** (: si presume vessatoria).

§ 6. *Ambito di indagine e analisi dei formulari depositati (incarico di vendita).*

L'ambito locale sul quale si è successivamente incentrata l'attenzione della Commissione è la provincia di Campobasso. Alla data del 15.10.2008 risultano 262 iscritti alla sezione immobiliare del Ruolo mediatori⁵. Di questi, 27 sono società, sia di persone che di capitali, mentre 235 sono soggetti individuali (ditte individuali ovvero persone fisiche). Solo 46 iscritti (n.36 ditte individuali + n.10 società) risiedono in Campobasso, gli altri 216 (n.199 ditte individuali + n.17 società) hanno invece residenza negli altri comuni della

⁵ Fonte: Ruolo degli Agenti di affari in Mediazione della CCIAA di Campobasso.

provincia. L'altissima percentuale di mediatori presenti in comuni diversi dal capoluogo di regione, in comuni, quindi, più piccoli in cui il rapporto di cittadinanza comporta un livello di interazione e conoscenza da cui può scaturire una maggiore fiducia nei confronti del professionista mediatore, rende particolarmente significativo e utile il lavoro di verifica preventiva dei formulari, che questa commissione si è attribuito. In comuni di provincia è, infatti, forse più frequente la presenza di persone che si affidano a soggetti di propria conoscenza per contratti di compravendita immobiliare, dando loro la massima fiducia e che, al momento della stipulazione del contratto, prestano meno attenzione al formulario da sottoscrivere e, in particolar modo, alle clausole che possono successivamente rivelare elementi di vessatorietà.

I formulari depositati presso questa Camera di Commercio evidenziano la presenza sul territorio di tre macro tipologie di imprese: reti in franchising, imprese aderenti ad associazioni di categoria, imprese autonome.

Attualmente sono iscritti al Ruolo Mediatori della provincia di Campobasso solo 5 reti in franchising, che presentano formulari quasi totalmente privi di elementi di vessatorietà. Questa Commissione, infatti, avendo preventivamente esaminato i contratti stipulati da reti in franchising e, successivamente, quelli "liberi", ha potuto notare come i moduli predisposti dalle reti in franchising risultino più accurati e chiari, tali da non necessitare modifiche sostanziali ma semmai precisazioni che definiscano più nettamente l'insieme dei diritti e dei doveri delle parti.

Circa il 50% delle imprese del settore aderiscono alle associazioni di categoria; le principali sigle sono CONFCOMMERCIO (cui aderisce la FIMAA), CONFESERCENTI, FIAIP e FRIMM. Anche la modulistica presentata da queste imprese non presenta problematiche di vessatorietà.

Diversamente per quel che riguarda invece i formulari presentati da imprese non aderenti ad alcuna associazione né ad alcuna rete di franchising (analizzati dalla Commissione nella loro totalità), che hanno mostrato numerosi aspetti vessatori e ambiguità. Si è infatti notato che tali formulari frequentemente contengono le seguenti clausole a maggior rischio di vessatorietà: irrevocabilità, esclusiva, penali, obbligo di accettazione della proposta, esonero di responsabilità del mediatore, foro competente.

Due sono le tipologie contrattuali maggiormente utilizzate per l'incarico di vendita: 1) contratto in forma di scrittura privata tra

venditore e mediatore; 2) lettera di conferimento di incarico a vendere (con la sola firma del venditore). In alcuni casi si è osservata la mancanza della doppia sottoscrizione per esclusività, clausola penale, recesso, durata e rinnovo; in altri casi, quando viene prevista la provvigione per la vendita effettuata dopo la scadenza dell'incarico a soggetti che abbiano già visitato l'immobile tramite un incaricato dell'agenzia, non è indicata la durata.

Nelle situazioni già prive degli elementi ritenuti essenziali, manca anche l'indicazione sulle modalità di risoluzione delle controversie: foro (che si presume quello del consumatore), sportello di conciliazione, o sulla previsione di un arbitro, nonché della normativa a tutela della privacy.

Proposte di modifica delle clausole ritenute a rischio di vessatorietà sono state avanzate dalla Commissione ai mediatori che hanno depositato questi formulari.

§ 7. Schema contrattuale di incarico di mediazione per la vendita immobiliare, predisposto dalla Commissione.

Le riflessioni sopra svolte e la lettura dei vari formulari-tipo elaborati dalle diverse Camere di Commercio italiane hanno indotto questa Commissione, in relazione all'incarico di vendita immobiliare, a scegliere e proporre lo schema contrattuale che si allega.

Incarico di mediazione per vendita immobiliare

Ditta

PER L'AGENZIA: N. ISCRIZIONE AL RUOLO
C.C.I.A.A. DI

PER L'AGENTE: N. ISCRIZIONE AL RUOLO
C.C.I.A.A. DI

Spett.le Agenzia
immobiliare.....

Il
sottoscritto.....
.....

nato
a.....il.....
.....

residente
a.....
.....

via.....n.....
.....
tel.....cod.

fisc.....
In qualità
di.....
.....

dichiarando di avere la disponibilità dell'immobile, come risulta dalla
documentazione esibita:

**CONFERISCE INCARICO DI MEDIAZION E PER LA VENDITA
IMMOBILIARE**

affinché l'Agenzia procuri un acquirente per l'immobile sottodescritto,
alle condizioni di seguito indicate:

**ARTICOLO 1
DESCRIZIONE IMMOBILIARE**

Comune.....via.....

.....

.....

.....

Proprietà intestata

a.....

.....

DATI

CATASTALI.....

.....

COMPOSIZIONE

IMMOBILE.....

.....

DESTINAZIONE

D'USO.....

.....

- ATTUALMENTE OCCUPATE DAL PROPRIETARIO
- ATTUALMENTE LIBERE
- ATTUALMENTE LOCATE
- ATTUALMENTE IN COSTRUZIONE (e verrà consegnato il.....)

Altro:

.....

.....

Il venditore dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche:

.....

.....

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:

.....
.....

con riguardo all'esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri (anche derivanti dal regolamento di condominio):

.....
.....

con riguardo alle spese condominiali:

- le spese condominiali ordinarie dell'ultimo esercizio chiuso ammontano a Euro

- alla data odierna

non sono state deliberate spese straordinarie

sono state deliberate spese straordinarie per circa Euro.....che saranno a carico di.....

.....

ARTICOLO 2

PREZZO DI VENDITA RICHIESTO

Euro.....(euro.....
) comprendente l'eventuale residuo capitale mutuo attuale di Euro
.....circa.

ARTICOLO 3

COMPENSO DI MEDIAZIONE

Il venditore dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell'Agenzia, per la quale si impegna a versare la provvigione del.....% (.....per cento) + IVA sul prezzo di vendita.

Il diritto al compenso matura alla conclusione del contratto preliminare di compravendita, quando il proponente viene a conoscenza dell'avvenuta accettazione da parte del venditore della proposta d'acquisto.

Tale provvigione verrà corrisposta con le seguenti modalità:
.....

La provvigione sarà altresì dovuta nel caso di vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'agente immobiliare; cessato l'incarico, sarà cura dell'agente di inviare al venditore un elenco di tali soggetti.

ARTICOLO 4

CONDIZIONI DI PAGAMENTO

La proposta di acquisto potrà contenere la previsione di un versamento contestuale a titolo di deposito fiduciario, con la precisazione che in caso di accettazione della proposta tale somma diventerà caparra confirmatoria.

Potranno inoltre essere previsti successivi pagamenti a titolo di acconto prezzo, secondo le seguenti modalità:
.....
.....

Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato in contanti o con assegno circolare non trasferibile all'atto notarile. Nel caso l'acquirente non intenda accollarsi l'eventuale mutuo residuo, il venditore si obbliga, entro la sottoscrizione dell'atto notarile, ad estinguere il debito e ad

espletare ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca. L'acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti, il cui importo verrà messo a disposizione e del venditore da parte del notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

ARTICOLO 5

DURATA DELL'INCARICO

Il presente incarico ha una validità di 6 mesi* a decorrere dal conferimento e non è rinnovabile tacitamente.

ARTICOLO 6

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di consentire l'esecuzione dell'incarico il venditore autorizza l'Agenzia ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni all'organizzazione, purché iscritti nel Ruolo Mediatori di cui alla legge 39/89.

Il venditore autorizza inoltre a far visitare l'immobile a persone accompagnate dall'Agenzia e si impegna, pertanto, a consentire l'effettuazione delle visite.

Il venditore autorizza a far sottoscrivere al potenziale acquirente una proposta di acquisto e di comunicare allo stesso l'avvenuta accettazione da parte sua nonché a ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili a lui intestati, che dovranno essergli consegnati, a titolo di caparra confirmatoria, dopo che il potenziale acquirente avrà avuto conoscenza, in forma scritta, della sua accettazione, ovvero dovranno essere restituiti al potenziale acquirente in caso di mancata accettazione.

ARTICOLO 7

ATTO NOTARILE

L'atto notarile dovrà essere stipulato entro 180 giorni* dalla conoscenza, in forma scritta, da parte dell'aspirante acquirente, dell'accettazione della proposta d'acquisto. Spese, imposte o tasse inerenti la vendita, saranno a carico dell'acquirente, escluse quelle che per legge sono a carico del venditore.

L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, comprese le spese condominiale, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate e accettate dall'acquirente, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e liberamente compravendibile. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni.

ARTICOLO 8

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il possesso dell'immobile verrà trasferito alla stipula dell'atto notarile. L'immobile verrà consegnato libero e sgombro da persone e cose, salvo il caso in cui sia occupato da persona munita di titolo opponibile a terzi.

ARTICOLO 9

MODALITÀ DELL'INCARICO. ESCLUSIVA/NON ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:

- **NON IN ESCLUSIVA.** In tal caso il venditore potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere a titolo di provvigione. Il venditore si obbliga in tale ipotesi a comunicare l'avvenuta accettazione di una proposta d'acquisto immediatamente e comunque non oltre un giorno lavorativo successivo. In caso di mancata vendita tramite il mediatore, tuttavia, il venditore si obbliga a rimborsare le spese documentate sostenute nell'esecuzione del presente incarico. Il venditore autorizza ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di Euro..... (euro.....).
- **IN ESCLUSIVA.** In tal caso il venditore si obbliga a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari né a terzi né a vendere l'immobile direttamente o per interposta persona per tutto il periodo di vigenza dell'incarico. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di vendita conclusa tramite altre agenzie sia nel caso di vendita da lui direttamente effettuata, comporterà il pagamento da parte sua della penale prevista al successivo punto 11 A) b). Per contro, il venditore ha il diritto di recesso di cui all'art. 10, c.3, ed inoltre, in caso di mancata conclusione dell'affare nulla dovrà a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico.

SPECIFICARE LA SCELTA

.....
.....

.....
.....

ARTICOLO 10

DIRITTO DI RECESSO

Ciascuna parte ha diritto di recedere dal presente contratto dandone comunicazione scritta all'altra parte.

A titolo di corrispettivo dell'esercizio del diritto di recesso è dovuta da ciascuna parte una somma pari al%* della provvigione pattuita.

Nel caso di incarico conferito in esclusiva ai sensi dell'art. 9, il venditore potrà recedere gratuitamente fino al 7° giorno successivo alla sottoscrizione, fermo restando quanto previsto al comma 2 per il restante periodo di vigenza dell'incarico.

Resta inteso che, in ogni caso, il diritto di recesso potrà essere esercitato solo fino a che non venga comunicata una proposta di acquisto conforme all'incarico ricevuto.

ARTICOLO 11

CLAUSOLA PENALE

Una penale sarà dovuta dal venditore all'Agenzia nella misura e per i casi di seguito indicati:

A) penale pari a.....% della provvigione pattuita nei seguenti casi:

a) rifiuto da parte del venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico;

b) violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata dal venditore direttamente che per il caso di vendita effettuata tramite altra agenzia;

B) penale pari a.....% della provvigione pattuita nei seguenti casi:

a) mancata conclusione dell'affare, a fronte del reperimento di una proposta conforme, a causa di inesatte indicazioni da parte del venditore su elementi essenziali relativi alla situazione di fatto e di diritto dell'immobile o alla legittimazione a disporne;

b) rifiuto da parte del venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico.

Il venditore avrà invece diritto da parte dell'Agenzia a una penale pari a.....% della provvigione pattuita nel caso di inadempimento agli obblighi di cui all'art. 12.

ARTICOLO 12

OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia si obbliga a:

a) impegnare la sua organizzazione per promuovere diligentemente la vendita (a titolo esemplificativo, mediante pubblicità su stampa specializzata, affissione di annunci in vetrina...);

b) comunicare al venditore, ai sensi dell'art 1759 c.c., tutte le circostanze note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso;

c) trasmettere al venditore tempestivamente le proposte di acquisto efficaci e conformi al presente incarico;

d) fornire ad entrambe le parti l'assistenza fino all'atto notarile;

e) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito all'art. 2).

Dietro richiesta del venditore, inoltre, l'Agenzia fornirà informazioni sull'attività mediatrice svolta.

ARTICOLO 13

CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

Eventuali controversie insorte a seguito della stipulazione del contratto tra l'Agenzia ed il venditore potranno essere demandate allo sportello di conciliazione della Camera di Commercio di....., fatta salva comunque la possibilità per ciascuno di far valere i propri diritti attraverso le vie giudiziarie ordinarie.

ARTICOLO 14

NOTE

.....
.....
.....
.....

*N.B. Tutti i termini sono liberamente negoziabili tra le parti.

Luogo e data

.....(Ruolo mediatori n.)

.....

Firma dell'agente immobiliare

Firma dell'incaricante

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 CODICE CIVILE LE PARTI DICHIARANO DI APPROVARE

ESPRESSAMENTE I SEGUENTI ARTICOLI: 9 ESCLUSIVA; 10 RECESSO; 11 CLAUSOLA PENALE.

Firma dell'agente immobiliare

Firma dell'incaricante

INFORMATIVA

Ai sensi del D.lgs 196/2003 (Codice in materia di dati personali) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il venditore consistenti in: nominativo; indirizzo; recapiti telefonici (specificare eventuali altri dati). Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette il conferimento dei dati personali del venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. L'Agenzia informa inoltre il venditore che il titolare del trattamento è.....e che in qualsiasi momento potrà esercitare i dritti di cui all'art. 7 del decreto citato.

§ 8. *Analisi dei formulari (proposta di acquisto).*

§ 9. *Schema contrattuale di proposta di acquisto immobiliare, predisposto dalla Commissione.*

(All. B) Proposta di acquisto immobiliare

Spett.le Sig.
Via
Città

Il
sottoscritto.....
nato
a.....il.....
stato civile.....professione.....
residente a.....
via.....n.....
tel.....cod.fisc.....
con la presente

PROMETTE DI ACQUISTARE

l'immobile sotto qui descritto, per tramite dell'agenzia
mediatrice.....(ruolo mediatori n.....CCIA di)
qui rappresentata dal sig. (ruolo mediatori n.....CCIA
di)

ARTICOLO 1

Dati identificativi dell'immobile

Indirizzo.....
Destinazione d'uso.....
Proprietà intestata a.....
Descrizione dell'immobile.....
Ditta intestataria.....
Attuale situazione ipotecaria.....

il tutto salvo errore e come in fatto e che il Proponente dichiara di aver visionato e trovato di proprio gradimento.

Attualmente:

- occupato dal proprietario,
- libero
- locato con contratto scadente il

ARTICOLO 2

DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il venditore ha dichiarato all'agenzia immobiliare, il quale ha provveduto a darne informazione al proponente, che:

- con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche:.....
- con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:

- con riguardo all'esistenza di iscrizioni /trascrizioni pregiudizievoli, vincili ed oneri (anche derivanti dal regolamento di condominio):

L'acquisizione della eventuale documentazione necessaria a comprovare quanto reso in dichiarazione si intende a totale cura e spese del VENDITORE.

Con riguardo alle spese condominiali: nell'ultimo esercizio le spese condominiali ordinarie ammontavano a Euro.....

- non sono state deliberate spese straordinarie
- sono state deliberate spese straordinarie per un importo di circa Euro.....che le parti concordano saranno a carico del

ARTICOLO 3

EFFICACIA DELLA PROPOSTA

La presente proposta di acquisto è irrevocabile per giorni da oggi, ovverosia fino al giorno compreso.

Diverrà inefficace se entro il termine anzidetto l'acquirente non sarà venuto a conoscenza, tramite comunicazione in forma scritta, dell'accettazione da parte del venditore. In tal caso l'agente immobiliare metterà a disposizione del proponente, immediatamente e a semplice richiesta, le somme eventualmente ricevute.

ovvero, in alternativa:

L'efficacia e l'irrevocabilità della proposta decorrono dall'11° giorno successivo alla sottoscrizione e per igiorni seguenti, ovverosia fino al giorno Resta inteso, pertanto, che fino al 10° giorno successivo alla sottoscrizione

la presente proposta d'acquisto non avrà efficacia e potrà essere revocata mediante raccomandata A.R. spedita entro 10 giorni. Tale comunicazione dovrà essere preceduta da e-mail, fax o telegramma che devono pervenire all'agente entro il 10° giorno successivo alla sottoscrizione della proposta. Di conseguenza, durante il periodo di inefficacia della proposta, il mediatore potrà sottoporre al venditore altre proposte aventi ad oggetto lo stesso immobile.

ARTICOLO 4

CONTRATTO PRELIMINARE

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) allorché il proponente avrà avuto conoscenza, mediante comunicazione scritta, dell'avvenuta accettazione nella sua integrità da parte del venditore. Il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il presso il notaio con studio in

ARTICOLO 5

CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il prezzo che il proponente offre per l'acquisto di detto immobile è di €/00 (euro/00) da corrispondere come segue:

a) ALLA PRESENTE PROPOSTA: nelle mani dell'agente immobiliare che rilascia ricevuta a titolo di deposito viene versata la somma di euro, con assegno non trasferibile, intestato al venditore, tratto sulla banca

agenzia di

L'agente immobiliare consegnerà tale assegno senza ritardo al venditore nel momento in cui il proponente avrà conoscenza, mediante comunicazione scritta, dell'avvenuta accettazione - da parte del venditore- della presente proposta. In tale momento, giusto quanto specificato all'art. 4, detta somma da deposito diverrà caparra confirmatoria.

b) PAGAMENTI SUCCESSIVI: €/00 (euro/00) entro e non oltre il€...../00 (euro...../00) entro e non oltre il

c) ALL'ATTO NOTARILE, da stipularsi nel termine precisato all'art. 4, verrà corrisposto il saldo con le seguenti modalità: €...../00 (euro /00), a mezzo assegno circolare non trasferibile; €...../00 (euro/00), salvo conguaglio, quale rilievo capitale residuo mutuo alle condizioni stabilite dall'istituto mutuante; €...../00 (euro...../00), con intervento di un ente finanziatore scelto dal proponente.

ARTICOLO 6

COMPENSO DI MEDIAZIONE

L'avvenuta conoscenza dell'accettazione della presente proposta da parte del PROPONENTE, comunicata al sottoscritto direttamente, oppure a mezzo raccomandata A.R., telegramma o telefax al n.

Il venditore con l'accettazione della presente conferma integralmente le dichiarazioni di cui all'art. 2.

.....

luogo e data

.....

firma del VENDITORE (per accett.
proposta)

**Per presa visione dell'accettazione della presente proposta
d'acquisto da parte del VENDITORE**

.....

luogo e data

.....

firma

INFORMATIVA Ai sensi del D.lgs. 196/2003 (Privacy) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il venditore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici, ecc.. Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette il conferimento dei dati personali del venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. L'Agenzia informa inoltre il venditore che il titolare del trattamento è _____ e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del decreto citato.

(All. B) Proposta di acquisto immobiliare

Spett.le Sig.
Via
Città

Il
sottoscritto.....
nato
a.....il.....
stato civile.....professione.....
residente a.....
via.....n.....
tel.....cod.fisc.....
con la presente

PROMETTE DI ACQUISTARE

l'immobile sotto qui descritto, per tramite dell'agenzia
mediatrice.....(ruolo mediatori n.....CCIA di)
qui rappresentata dal sig. (ruolo mediatori n.....CCIA
di)

ARTICOLO 1

Dati identificativi dell'immobile

Indirizzo.....
Destinazione d'uso.....

Proprietà intestata a.....
Descrizione dell'immobile.....
Ditta intestataria.....
Attuale situazione ipotecaria.....

il tutto salvo errore e come in fatto e che il Proponente dichiara di aver visionato e trovato di proprio gradimento.

Attualmente:

- occupato dal proprietario,
- libero
- locato con contratto scadente il

ARTICOLO 2

DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il venditore ha dichiarato all'agenzia immobiliare, il quale ha provveduto a darne informazione al proponente, che:

- con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche:.....
- con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:
- con riguardo all'esistenza di iscrizioni /trascrizioni pregiudizievoli, vincili ed oneri (anche derivanti dal regolamento di condominio):

L'acquisizione della eventuale documentazione necessaria a comprovare quanto reso in dichiarazione si intende a totale cura e spese del VENDITORE.

Con riguardo alle spese condominiali: nell'ultimo esercizio le spese condominiali ordinarie ammontavano a Euro.....

- non sono state deliberate spese straordinarie
- sono state deliberate spese straordinarie per un importo di circa Euro.....che le parti concordano saranno a carico del

ARTICOLO 3

EFFICACIA DELLA PROPOSTA

La presente proposta di acquisto è irrevocabile per giorni da oggi, ovverosia fino al giorno compreso.

Diverrà inefficace se entro il termine anzidetto l'acquirente non sarà venuto a conoscenza, tramite comunicazione in forma scritta, dell'accettazione da parte del venditore. In tal caso l'agente immobiliare metterà a disposizione del proponente, immediatamente e a semplice richiesta, le somme eventualmente ricevute.

ovvero, in alternativa:

L'efficacia e l'irrevocabilità della proposta decorrono dall'11° giorno successivo alla sottoscrizione e per igiorni seguenti, ovverosia fino al giorno Resta inteso, pertanto, che fino al 10° giorno successivo alla sottoscrizione la presente proposta d'acquisto non avrà efficacia e potrà essere revocata mediante raccomandata A.R. spedita entro 10 giorni. Tale comunicazione dovrà essere preceduta da e-mail, fax o telegramma

che devono pervenire all'agente entro il 10° giorno successivo alla sottoscrizione della proposta. Di conseguenza, durante il periodo di inefficacia della proposta, il mediatore potrà sottoporre al venditore altre proposte aventi ad oggetto lo stesso immobile.

ARTICOLO 4

CONTRATTO PRELIMINARE

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) allorché il proponente avrà avuto conoscenza, mediante comunicazione scritta, dell'avvenuta accettazione nella sua integrità da parte del venditore. Il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il presso il notaio con studio in

ARTICOLO 5

CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il prezzo che il proponente offre per l'acquisto di detto immobile è di €/00 (euro/00) da corrispondere come segue:

a) ALLA PRESENTE PROPOSTA: nelle mani dell'agente immobiliare che rilascia ricevuta a titolo di deposito viene versata la somma di euro, con assegnonnon trasferibile, intestato al venditore, tratto sulla bancaagenzia di

L'agente immobiliare consegnerà tale assegno senza ritardo al venditore nel momento in cui il proponente avrà conoscenza,

mediante comunicazione scritta, dell'avvenuta accettazione - da parte del venditore- della presente proposta. In tale momento, giusto quanto specificato all'art. 4, detta somma da deposito diverrà caparra confirmatoria.

b) PAGAMENTI SUCCESSIVI: €/00 (euro/00) entro e non oltre il€...../00 (euro...../00) entro e non oltre il

c) ALL'ATTO NOTARILE, da stipularsi nel termine precisato all'art. 4, verrà corrisposto il saldo con le seguenti modalità: €...../00 (euro /00), a mezzo assegno circolare non trasferibile; €...../00 (euro/00), salvo conguaglio, quale rilievo capitale residuo mutuo alle condizioni stabilite dall'istituto mutuante; €...../00 (euro...../00), con intervento di un ente finanziatore scelto dal proponente.

ARTICOLO 6

COMPENSO DI MEDIAZIONE

L'avvenuta conoscenza dell'accettazione della presente proposta da parte del PROPONENTE, comunicata al sottoscritto direttamente, oppure a mezzo raccomandata A.R., telegramma o telefax al n. **determinerà la conclusione di un contratto preliminare di compravendita come disciplinato dal Codice Civile**, con diritto da parte dell'Agenzia mediatrice della provvigione

indicata nell'apposito modulo sottoscritto a parte, con contestuale rilascio di regolare fattura, con le seguenti modalità.....

ARTICOLO 7

FORO COMPETENTE

Il Foro competente per la risoluzione di eventuali controversie insorte a seguito della stipulazione del presente contratto sarà quello del Tribunale di Le parti potranno inoltre definire le controversie attraverso lo Sportello di Conciliazione della Camera di Commercio di Campobasso.....

ARTICOLO 8

NOTE

.....
.....

.....(iscrizione ruolo)
Luogo e data firma e timbro ag. immobiliare per
ricevuta deposito assegno

.....

firma PROPONENTE

Il venditore con l'accettazione della presente conferma integralmente le dichiarazioni di cui all'art. 2.

.....

luogo e data

.....

firma del VENDITORE (per accett.
proposta)

**Per presa visione dell'accettazione della presente proposta
d'acquisto da parte del VENDITORE**

.....

luogo e data

.....

firma

INFORMATIVA Ai sensi del D.lgs. 196/2003 (Privacy) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il venditore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici, ecc.. Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette il conferimento dei dati personali del venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. L'Agenzia informa inoltre il venditore che il titolare del trattamento è _____ e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del decreto citato.