



## **REPORT DELLE ATTIVITÀ SVOLTE**

Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale  
Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti  
immobiliari integrativi alla UNI EN 15733



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### Premessa:

Le attività svolte dal Tavolo Tecnico, costituito da **BAMBAGIONI** Tecnoborsa - Coordinatore GdL; **BARAVAGLIO** FIMAA – Confcommercio; **CAPRIOLO** Geo.Val; **LA COMMARE** Francesco FIAIP; **MILAZZO** Consulta Ordini Ingegneri Sicilia; **NEGRI** Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati; **PARRINI** UNI; **PEZZUOLO** EN.I.C. srl ; **SORINI** AVI ; **VILLA** Eagle & Wise Service SpA; **VINARDI** Consiglio Nazionale Ingegneri; **LEARDINI** Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti; Industriali Laureati; **BELLANDI** Confcommercio; **BISCARO** Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati; **CAMPAGNOLI** Ist. Italiano Valutazione Immobiliare; **FONTANA** Intertek; **TOGNON** Ist. Italiano Valutazione Immobiliare;

sono finalizzate alla redazione della Norma UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale  
Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi  
alla UNI EN 15733.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### Individuazione delle regole generali:

- assicurare, nella fase pre-normativa, un costante monitoraggio del contesto legislativo pertinente, nazionale e internazionale, la verifica della presenza di regolamenti o riserve specifiche per la professione in oggetto, procedendo a una revisione periodica delle norme elaborate;
- assicurare la coerenza con il Quadro Europeo delle Qualifiche (European Qualification Framework –EQF [1]) e con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ, [2]);
- assicurare, per quanto possibile, il coinvolgimento di tutte le parti interessate, ai vari livelli pertinenti (per esempio, Regioni e Ministeri, organizzazioni rappresentative delle imprese, organizzazioni rappresentative dei Sindacati dei lavoratori, organizzazioni dei consumatori, Ordini e Albi professionali, associazioni professionali, organismi di valutazione della conformità, organizzazioni non governative, Università ed Enti di ricerca, associazioni culturali, ecc.);
- fornire specifiche indicazioni per i processi di valutazione della conformità pertinenti



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### Introduzione alla figura professionale

*UNI/CT 010/GL 02 “Stima del valore di mercato degli immobili”*

*È **mediatore** colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza*  
art. 1754 CC

«una norma che definisca i requisiti soggettivi dell’agente immobiliare e le caratteristiche qualitative delle prestazioni professionali rese dal medesimo in termini di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia»

La norma definisce i requisiti professionali, individuandone attività e compiti e le relative conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità, definite sulla base dei criteri dell’EQF e necessarie per l’erogazione dei servizi definiti dalla UNI EN 15733 – Requisiti per l’erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari.

*3.3 agente immobiliare: «colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione di dipendenza o di rappresentanza»*



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

UNI EN 15733 Punto 3.1.1	Informazioni da fornire al cliente in termini generali
UNI EN 15733 Punto 3.1.2	Informazioni da fornire all'acquirente in qualità di cliente
UNI EN 15733 Punto 3.1.3	Informazioni da fornire al venditore in qualità di cliente
UNI EN 15733 Punto 3.2	Accordo cliente agente
UNI EN 15733 Punto 3.3	Informazioni relativa alla transazione
UNI EN 15733 Punto 3.4	Conflitto di interessi
UNI EN 15733 Punto 5.1	Transazioni
UNI EN 15733 Punto 5.2	Doveri in qualità di responsabile delle chiavi
UNI EN 15733 Punto 5.3	Denaro del cliente detenuto dall'agente immobiliare in riferimento alla transazione
UNI EN 15733 Punto 5.4	Attività di promozione e marketing

Macro dimensioni dei compiti dell'agente immobiliare e le attività specifiche:

- 1. Audit documentale**
- 2. Valutazione immobiliare**
- 3. Incarico di mediazione**
- 4. Collaborazione professionale**
- 5. Proposta di acquisto**



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### **1. Audit documentale**

raccolta ed il controllo documentale completo, al fine di verificare la regolarità e conformità dell'immobile, la titolarità, la situazione edilizia, urbanistica e catastale, la provenienza, la situazione condominiale laddove sia parte di un condominio, la situazione impiantistica, i vincoli, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e quant'altro inerente la regolarità e conformità dell'immobile ai fini di una sua eventuale trasferibilità e commerciabilità.

L'agente immobiliare è tenuto ad utilizzare la diligenza ordinaria professionale al fine di verificare l'autenticità della documentazione fornitagli da terzi.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### 2. Valutazione immobiliare

- a) attribuzione del valore di mercato, sulla base di metodiche standardizzate IVS in cui viene redatta una valutazione immobiliare professionale scritta, su incarico conferito da soggetto legittimato, con la definizione del valore di mercato e la messa in atto della verifica di regolarità e conformità, con il supporto di adeguata documentazione, avvalendosi ove necessario, anche di altri professionisti;
- b) giudizio di stima sommario, che potrà essere richiesto da soggetto legittimato all'agente immobiliare, costituisce un giudizio in cui l'incaricante esonera l'agente dalla raccolta documentale e relativa verifica di regolarità e conformità. L'agente, sulla base della planimetria e visura catastale, dopo avere effettuato un sopralluogo ove possibile, potrà determinare il valore di mercato, assumendo, laddove non ci siano evidenti difformità, che l'immobile sia in regola e conforme alle normative vigenti. Qualora venga conferito un incarico di mediazione alla compravendita, dovrà essere effettuata la verifica di regolarità e conformità al fine di validare il valore sommariamente determinato.



Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale  
Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli  
agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

## 2. Valutazione immobiliare

c) verifica del valore attribuito da terzi, laddove venga prodotta una perizia di stima elaborata da parte di un professionista terzo, l'agente immobiliare potrà verificare il valore di mercato dell'immobile dopo aver effettuato le necessarie indagini e verifiche. Qualora la perizia prodotta non sia stata elaborata sulla base di metodiche standardizzate, l'agente potrà redigere una propria valutazione conforme al punto a).





## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### 3. Incarico di mediazione

fase in cui si definisce un incarico scritto di mediazione finalizzato alla vendita dell'immobile, completo dei documenti acquisiti in fase di audit documentale ovvero nella parte di valutazione immobiliare; l'incarico potrà essere condiviso, ove previsto, con altri agenti immobiliari tramite la messa a disposizione della documentazione relativa all'immobile.

In considerazione delle risultanze dell'audit documentale, l'incarico dovrà contenere anche l'indicazione di eventuali iter e tempistiche necessari alla regolare trasferibilità e commerciabilità dell'immobile compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la conformità urbanistica, edilizia e catastale.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### **4. Collaborazione professionale**

- a) fase in cui, dopo aver effettuato l'audit documentale, aver adeguatamente valutato l'immobile e aver sottoscritto l'incarico di mediazione per la vendita, si potrà condividere con altri agenti immobiliari il suddetto incarico, al fine di implementare le opportunità di vendita e di collaborazione nell'interesse del committente e a beneficio dei tempi di concretizzazione della vendita;
- b) fase in cui, fin dall'audit documentale si potranno coinvolgere professionisti terzi, ognuno per la propria specifica competenza, a cui richiedere o con cui condividere informazioni relative all'immobile finalizzate alla sua regolare trasferibilità e commerciabilità.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### 5. Proposta di acquisto

fase in cui il proponente sottoscrive la proposta irrevocabile di acquisto immobiliare la quale dovrà contenere, oltre agli elementi essenziali ex art. 1325 c.c., anche tutte le risultanze dell'audit documentale, nonché l'indicazione di eventuali iter e tempistiche necessari alla regolare trasferibilità e commerciabilità dell'immobile compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la conformità urbanistica, edilizia e catastale. La proposta dovrà essere tempestivamente sottoposta dall'agente immobiliare al venditore il quale potrà accettarla nei termini indicati nella stessa; in questo caso l'agente immobiliare dovrà comunicare immediatamente al proponente l'avvenuta accettazione.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

GESTIONE DEL RAPPORTO CON IL CLIENTE	
<b>UNI EN 15733</b> <b>Punto 3.1.1</b>	Informazioni da fornire al cliente in termini generali
	Fornire le informazioni in maniera chiara e inequivocabile
	Informare le parti qualora informazioni rilevanti relative alla transazione non siano disponibili
	Informare le parti in merito alla normativa vigente sulla privacy
	Informare le parti sugli sviluppi della transazione con dovuta sollecitudine
	Informare le parti in merito alla normativa vigente sull'antiriciclaggio



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale

### Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

UNI EN 15733 Punto 3.1.2	Informazioni da fornire all'acquirente in qualità di cliente
	Informare l'acquirente delle sue responsabilità e dei suoi diritti
	Fornire le informazioni pertinenti che possano influire su qualsiasi decisione relativa alla transazione
	Informare in merito all'andamento del mercato immobiliare per il tipo di immobile richiesto
	Descrivere l'immobile
	Informare su questioni di carattere finanziario e fiscale
	Informare riguardo la presenza o meno della documentazione inerente al titolo di proprietà e provenienza dell'immobile
	Informare circa la presenza o meno della documentazione inerente la situazione ipotecaria, compresi eventuali pesi, vincoli, servitù e gravami iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli
	Informare circa la presenza o meno della documentazione inerente la regolarità urbanistico - edilizia e la conformità catastale
	Informare circa la presenza o meno della documentazione inerente la situazione impiantistica e in merito alla prestazione energetica
	Informare di essere in possesso dell'autorizzazione a ricevere pagamenti in relazione alla transazione per conto della parte avente diritto
	Informare circa la presenza o meno della documentazione inerente lo status del condominio con particolare riferimento alla situazione contabile ed eventuali opere o spese approvate da eseguire o in corso di esecuzione
05/11/2022	Informare dell'opportunità di potersi avvalere di una consulenza sul credito finalizzata all'ottenimento di un mutuo, qualora necessario



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

UNI EN 15733 Punto 3.1.3	Informazioni da fornire al venditore in qualità di cliente
	Informare il venditore delle sue responsabilità e dei suoi diritti
	Informare tempestivamente il venditore circa le informazioni pertinenti che possano influire su qualsiasi decisione relativa alla transazione
	Informare in merito all'andamento del mercato immobiliare per il tipo di immobile offerto
	Informare sul più probabile valore commerciale dell'immobile offerto
	Informare circa l'opportunità di beneficiare di una valutazione immobiliare in forma scritta per la determinazione della stima del valore di mercato dell'immobile, preferibilmente in conformità alla UNI 11612
	Informare sulle questioni di carattere finanziario e fiscale
	Informare sulle strategie di marketing immobiliare
	Informare sulle possibili attività da svolgere per ridurre i tempi di commercializzazione ed eventualmente aumentare il valore dell'immobile
	Informare riguardo alla documentazione necessaria alla transazione (vedere checklist in Appendice C) e richiederne la produzione
	Informare periodicamente circa l'attività svolta sull'immobile in vendita



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale

### Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

UNI EN 15733 Punto 3.2	Accordo cliente agente
	Stipulare accordi scritti, preferibilmente incarichi di vendita o locazione in esclusiva al fine di aumentare la qualità delle collaborazioni tra colleghi agenti e aumentare il soddisfacimento delle esigenze del cliente stesso oltre a ridurre le controversie.
	<p>Stipulare accordi scritti che devono contenere almeno le seguenti informazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nome e indirizzo delle parti fra le quali viene concluso l'accordo,</li> <li>- numero d'iscrizione al REA della CCIAA di appartenenza dell'agente immobiliare,</li> <li>- natura dell'incarico,</li> <li>- onorari, provvigioni e spese esigibili,</li> <li>- i termini commerciali, inclusi i termini di pagamento,</li> <li>- specificare se l'accordo è un accordo in esclusiva o meno, nonché termini e condizioni di tale accordo in esclusiva,</li> <li>- eventuale condivisione dell'incarico con colleghi agenti immobiliari,</li> <li>- data di sottoscrizione dell'accordo, periodo di validità, termini e condizioni di cessazione dello stesso,</li> <li>- descrizione del bene immobile,</li> <li>- limitazioni e vincoli d'uso,</li> <li>- una dichiarazione sul foro competente,</li> <li>- assicurazioni professionali</li> <li>- obblighi delle parti</li> <li>- autorizzazione a ricevere pagamenti o titoli di credito infruttiferi (assegni) non trasferibili, intestati al Venditore, a corredo delle proposte scritte</li> </ul>
05/11/2022	Immettere sul mercato immobili solo dopo la sottoscrizione dell'accordo cliente- agente.



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

<b>UNI EN 15733</b> <b>Punto 3.3</b>	<b>Informazioni relativa alla transazione</b>
	Informare il cliente delle responsabilità delle parti interessate alla transazione
	Garantire la non divulgazione delle informazioni riservate del cliente a meno che non sia richiesto per legge o essenziale per la transazione
	Conservare i documenti contenenti le proposte ricevute e le risposte ad esse relative





## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

UNI EN 15733 Punto 3.3	Informazioni relativa alla transazione
	Informare il cliente delle responsabilità delle parti interessate alla transazione
	Garantire la non divulgazione delle informazioni riservate del cliente a meno che non sia richiesto per legge o essenziale per la transazione
	Conservare i documenti contenenti le proposte ricevute e le risposte ad esse relative

### INFORMAZIONI DA FORNIRE ALL'ACQUIRENTE NEL CASO IN CUI L'AGENTE AGISCA IN QUALITÀ DI MANDATARIO A TITOLO ONEROSO DEL VENDITORE

Informare che si sta operando in qualità di mandatario a titolo oneroso ai sensi dell' Art. 2, Comma 2 della Legge 39/1989

Informare secondo i punti precedenti del prospetto



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### EROGAZIONE DEL SERVIZIO

#### Transazioni

Effettuare un sopralluogo di ogni immobile che si propone sul mercato, ad eccezione degli immobili, da costruire o in costruzione, e stimarne il valore di mercato

Adoperarsi affinché il venditore ci consenta di effettuare un controllo diretto o indiretto di tutta la documentazione relativa all'immobile da vendere, locare e/o stimare

Favorire e facilitare l'ispezione dell'immobile da parte del potenziale acquirente

Fornire al venditore le informazioni pertinenti, di cui lo stesso agente è a conoscenza, relative alla capacità finanziaria dell'acquirente di concludere la transazione

Adoperarsi affinché l'acquirente e il venditore giungano ad un accordo in merito alle eventuali questioni da risolvere in merito alla transazione

Assistere le parti nella stesura dei documenti richiesti per la transazione



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

<b>UNI EN 15733 Punto 5.2</b>	<b>Doveri in qualità di responsabile delle chiavi</b>
	Agire con debita cura e diligenza riguardo alla sicurezza di un immobile a lui affidato per essere venduto o dato in locazione
<b>UNI EN 15733 Punto 5.3</b>	<b>Denaro del cliente detenuto dall'agente immobiliare in riferimento alla transazione</b>
	Tenere separati i depositi dei clienti dagli averi propri e rendere conto in qualsiasi momento dei depositi detenuti.
	Rilasciare ricevuta scritta per ogni deposito ricevuto in custodia fiduciaria
<b>UNI EN 15733 Punto 5.4</b>	<b>Attività di promozione e marketing</b>
	Procedere alla promozione tramite annunci cartacei o web-digitali solo previa esplicita autorizzazione scritta da parte del cliente e rispettando la legislazione vigente
	Collaborare con colleghi agenti immobiliari mettendo a loro disposizione la documentazione funzionale alla transazione
	Inserire nella propria banca dati le informazioni dell'immobile per l'incrocio con le richieste in portfolio tra domanda ed offerta
	Contattare i potenziali clienti a seguito di specifiche richieste ricevute
	Provvedere ad affiggere un pannello o cartello "in vendita/locazione" solo previa esplicita autorizzazione scritta da parte del cliente e rispettando il regolamento condominiale e la legislazione vigente



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

N.D.	Tutela del consumatore
	Controllare in maniera diretta o indiretta, dettagliata e preventiva tutta la documentazione relativa alla transazione immobiliare
	Gestire tutti gli accordi in forma scritta con clausole chiare e trasparenti
	Informare sulla normativa di settore
	Proporre contratti nel rispetto della normativa vigente, assicurandone chiarezza e completezza
	Informare in maniera chiara e completa rispetto a tutte le fasi del contratto
	Provvedere alla gestione di problematiche e reclami attraverso eventuale Associazione di categoria e/o Ente Bilaterale tra agenti immobiliari e consumatori.
	Informare in materia di privacy e antiriciclaggio



## Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

### DA ESAMINARE

4.2 COMPITI NELLA LOCAZIONE IMMOBILIARE    4.2.1 ATTIVITA' NELLA LOCAZIONE IMMOBILIARE  
4.3 COMPITI NELLA CESSIONE D'AZIENDA        4.3.1 ATTIVITA' NELLA CESSIONE D'AZIENDA

5. Conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità associate all'attività professionale dell'agente immobiliare

5.1 CONOSCENZE

5.2 ABILITA'

5.3 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appendice A - Elementi per la valutazione della conformità

Appendice B - Aspetti etici e deontologici applicabili

Appendice C – Linee guida per la formazione continua

Appendice D - Criteri per il computo della superficie commerciale

Appendice E - Documentazione da produrre – Venditore e Acquirente – Locatore e Conduttore



Progetto UNI1609801 | Agente Immobiliare Professionale  
Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli  
agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733

*Grazie!*