

CAMPUS FIAIP

SULLA CONTRATTUALISTICA IMMOBILIARE

PROGRAMMA LAVORI

I° GIORNATA FORMATIVA:

La gestione dell'incarico di vendita FIAIP

alla luce delle ultime novità legislative e giurisprudenziali.

1. La mediazione . Analisi degli artt. 1754 c.c. e seguenti.
2. Evoluzione storica del mediatore. Legge 39/89 Principi fondamentali e successive modifiche. Decreto legislativo n. 79 /2010.
3. Contratto di mediazione e contratto di mandato. Differenze.
Il nuovo concetto di mediazione/mandato rielaborato dalla Giurisprudenza.
4. Il soggetto incaricante. Identificazione dell'incaricante. La rappresentanza: obblighi e verifiche per l'agente.
5. Titolare del diritto reale e terzo estraneo: tutela per l'acquirente.
6. Nudo proprietario e usufruttuario: nozione e modalità operative per l'agente.
7. La proprietà e i diritti reali di godimento.
8. Descrizione dell'immobile e irregolarità. Modalità operative per l'agente.
9. La durata del contratto di mediazione.
10. Il diritto di recesso nell'ipotesi di conferimento di incarico fuori dai locali commerciali .
11. L'esclusività e obblighi per il venditore
12. L'esclusività e obblighi per l'agente immobiliare.
13. Le clausole vessatorie: nullità ed efficacia
14. La penale e il diritto al risarcimento.
15. Il diritto alle provvigioni: i criteri per la quantificazione.
16. Sottoscrizione e perfezionamento dell'incarico.
17. La relazione di fine incarico.
18. La responsabilità dell'agente immobiliare: evoluzione delle sue funzioni e responsabilità alla luce della sentenza 16382 del 14 luglio 2009.
19. Il concetto di contatto sociale
20. Verifiche preliminari sull'immobile e sul titolare del bene e obblighi per l'agente immobiliare

**ILLUSTRAZIONE DI MODULI PREDISPOSTI
PER RISPONDERE A DETERMINATE ESIGENZE:**

- **SCHEDA VISITA IMMOBILE** con vincolatività della stessa a persone non presenti alla visita ma comunque ricollegabili al soggetto sottoscrittore e con espressa pattuizione della percentuale di provvigione;
- **AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DAL VENDITORE ALL'AGENTE IMMOBILIARE A CONSEGNARE I DOCUMENTI INERENTI LA PROPRIETA'**
- **CONSEGNA DOCUMENTI AL PROMITTENTE ACQUIRENTE CON ESONERO DI RESPONSABILITA'**
- **SCHEDA IMMOBILE.**

II° GIORNATA FORMATIVA:

La proposta di vendita e la responsabilità del mediatore.

ANALISI DI MODULISTICA FIAIP

1. La proposta di acquisto e la sua valenza della contrattualistica immobiliare.
2. L'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art. 2932 c.c.
3. Il prezzo di acquisto: vendita a corpo e a misura.
4. Immobile locato: validità del contratto di locazione. Legge 431/98. Decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011. Prelazione: legale e convenzionale. Modalità operative.
5. La caparra. Confirmatoria, penitenziale e acconto prezzo.
6. L'irrevocabilità della proposta.
7. La scrittura integrativa.
8. Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.
9. La pubblicità: differenza tra trascrizione ed iscrizione.
10. Oneri condominiali e vertenze in corso : importanza della relazione rilasciata dall'amministratore.
11. Decreto n. 37 /2008. Decreto sicurezza impianti.
12. Decreto n. 78/2010 . L'allineamento catastale
13. Certificazione energetica, obbligo per l'agente di informare l'acquirente della categoria energetica e responsabilità. Decreto legislativo 28 marzo 2011
14. La conclusione del contratto ex art. 1326 c.c. La forma dell'accettazione.
15. Responsabilità del mediatore per l'autenticità delle sottoscrizioni ex art. 1759 II° comma c.c.

16. Le vendite complesse:

- Il pignoramento. Modalità operative immobile pignorato.
- Il fallimento. Legge n. 80 del 14 maggio 2005. Modalità operative immobile di soggetto fallibile.
- L'immobile abusivo. Legge 47/85 Modalità operative vendita immobile abusivo
- Il certificato di agibilità nella contrattualistica immobiliare.

17. Il contratto preliminare.

18. Lettura ed analisi di un contratto preliminare tipo.

19. La comunione legale e ordinaria.

20. La riserva di nomina.

21. Il termine essenziale e diffida ad adempiere

22. Il contratto condizionato e il diritto alle provvigioni.

23. Obbligo di registrazione del contratto preliminare.

24. Contratto preliminare di immobile da costruire. Decreto legislativo n. 122 del 2005. Principi fondamentali.

ILLUSTRAZIONE DI MODULI:

- **Atto dissimulato**
- **Atto di immissione nel possesso del bene prima della stipula del definitivo per la realizzazione di opere e lavori di ristrutturazione.**
- **Diffida ad adempiere nei confronti del venditore inadempiente**
- **Diffida ad adempiere nei confronti dell'acquirente inadempiente.**

III° GIORNATA FORMATIVA

IL DIRITTO ALLE PROVVISORIE: CASI PRATICI E GIURISPRUDENZA.

Analisi dettagliata sul diritto alle provvigioni, con approfondimento delle fattispecie più importanti che si determinano nella prassi commerciale delle agenzie immobiliari, con particolare riferimento ai casi di estromissione del mediatore, ai casi di affari conclusi dopo la scadenza dell'incarico, o di intervento di più mediatori nel medesimo affare, alla luce delle più recenti Sentenze della Cassazione.

Docente: *Avv.to Caterina Carretta*