
**Protocollo tra Ordine APPC della Provincia di Pisa e F.I.A.I.P.
Collegio delle Province di Pisa e Lucca**

**«L'assistenza tecnica alla compravendita
Un atto di responsabilità»**

Relazione dell'Avv. Gian Pietro Dalli
“Perché il protocollo operativo”

19 aprile 2023

Auditorium Via G. Ferraris n. 21 Ospedaletto - Pisa

Perché il protocollo operativo

Il caso

Immobile ubicato nel centro storico della città.

Costruito tra il 1951 e il 1953.

Le planimetrie catastali sono quelle di primo impianto (1953).

....

Perché il protocollo operativo

Il caso

Immobile ubicato nel centro storico della città.

Costruito tra il 1951 e il 1953.

Le planimetrie catastali sono quelle di primo impianto (1953).

Il proprietario vuole vendere il bene e si rivolge a:

a) un Agente immobiliare (90% dei casi)

b) un Architetto (10%).

... ..

Perché il protocollo operativo

... ..

Il venditore è il terzo sub acquirente (atti di provenienza del 1956, del 1965, del 1978).

Egli ignora se:

- ...
- ...
- ...
- ...

Perché il protocollo operativo

... ..

Il venditore è il terzo sub acquirente (atti di provenienza del 1956, del 1965, del 1978).

Egli ignora se:

- venne rilasciata la licenza edilizia;
- ...
- ...
- ...

Perché il protocollo operativo

... ..

Il venditore è il terzo sub acquirente (atti di provenienza del 1956, del 1965, del 1978).

Egli ignora se:

- venne rilasciata la licenza edilizia;
- nel corso dei lavori vennero apportate delle variazioni al progetto assentito;
- ...
- ...

Perché il protocollo operativo

... ..

Il venditore è il terzo sub acquirente (atti di provenienza del 1956, del 1965, del 1978).

Egli ignora se:

- venne rilasciata la licenza edilizia;
- nel corso dei lavori vennero apportate delle variazioni al progetto assentito;
- venne rilasciata l'abitabilità al termine dei lavori;
- ...

Perché il protocollo operativo

... ..

Il venditore è il terzo sub acquirente (atti di provenienza del 1956, del 1965, del 1978).

Egli ignora se:

- venne rilasciata la licenza edilizia;
- nel corso dei lavori vennero apportate delle variazioni al progetto assentito;
- venne rilasciata l'abitabilità al termine dei lavori;
- successivamente sono state apportate modifiche all'edificio.

Perché il protocollo operativo

Domanda

I professionisti cosa gli consigliano di fare ?

Perché il protocollo operativo

Ipotesi A

Poiché l'immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, può essere venduto senza problemi. Il venditore può quindi impegnarsi con i terzi interessati (promessa / preliminare di compravendita) in vista del rogito.

Perché il protocollo operativo

Ipotesi B

Poiché il venditore deve, tra l'altro, garantire che il bene è in regola rispetto alla normativa urbanistico edilizia (Art. 1489 c.c. e art. 9-*bis* DPR n. 380/2001), sia l'Agente che l'Architetto gli consigliano di effettuare una verifica preventiva alla sottoscrizione di un impegno negoziale con terze persone.

Perché il protocollo operativo

Perché l'ipotesi B è quella corretta

... ..

Perché il protocollo operativo

Perché l'ipotesi B è quella corretta

Nell'adempire al proprio mandato il professionista (Agente / Architetto) deve comportarsi secondo correttezza e diligenza (artt. 1175 e 1176 c.c.).

In particolare al professionista è richiesta una diligenza **qualificata** per via della asimmetria informativa che connota il rapporto con il cliente.

Perché il protocollo operativo

Agenti

Art. 1759 c.c.

Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti

Art. 1759 c.c.

Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

Le “*circostanze a lui note*” quali sono nel caso di specie ?

... ..

Perché il protocollo operativo

... ..

Poiché dovrà garantire l'acquirente, il venditore deve essere consapevole di cosa vende. L'Agente deve quindi informarlo sulla necessità di fare una verifica della «storia» urbanistico edilizia del bene.

... ..

Perché il protocollo operativo

... ..

Poiché dovrà garantire l'acquirente, il venditore deve essere consapevole di cosa vende. L'Agente deve quindi informarlo sulla necessità di fare una verifica della «storia» urbanistico edilizia del bene.

L'omessa verifica è una «circostanza» che l'Agente deve comunicare a colui che è interessato all'acquisto di quel bene.

... ..

Perché il protocollo operativo

... ..

Poiché dovrà garantire l'acquirente, il venditore deve essere consapevole di cosa vende. L'Agente deve quindi informarlo sulla necessità di fare una verifica della «storia» urbanistico edilizia del bene.

L'omessa verifica è una «circostanza» che l'Agente deve comunicare a colui che è interessato all'acquisto di quel bene.

La verifica esula dalle competenze dell'Agente (e del venditore) e per questo deve essere incaricato un tecnico qualificato.

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

Art. 2236 c.c.

La responsabilità professionale è limitata alla sola colpa grave ... *se la prestazione richiesta implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà.*

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

Art. 2236 c.c.

La responsabilità professionale è limitata alla sola colpa grave ... *se la prestazione richiesta implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà.*

Il dovere di informare il cliente, nel caso di specie, implica la soluzione di problema tecnico di speciale difficoltà ?

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

... ..

Anche se il bene è stato costruito prima del 1° settembre 1967, l'avviso al venditore di verificare comunque la conformità urbanistico edilizia del bene NON è un problema tecnico di speciale difficoltà.

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

Omettere tale informazione può dunque configurare
«colpa professionale» nel caso in cui:

a)

b)

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

Omettere tale informazione può dunque configurare «colpa professionale» nel caso in cui:

- a) si sottoponga alle parti la sottoscrizione di un impegno a vendere e a comprare senza alcuna riserva;
- b)

Perché il protocollo operativo

Agenti e Architetti

Omettere tale informazione può dunque configurare «colpa professionale» nel caso in cui:

- a) si sottoponga alle parti la sottoscrizione di un impegno a vendere e a comprare senza alcuna riserva;
- b) si rediga una relazione tecnica che certifichi la sola edificazione ante 1967.

Perché il protocollo operativo

**Le norme dell'ordinamento professionale
che giustificano questa conclusione**

Agenti

Architetti

...

Perché il protocollo operativo

**Le norme dell'ordinamento professionale
che giustificano questa conclusione**

Agenti

Legge 3 febbraio 1989 n. 39

Architetti

...

Perché il protocollo operativo

Le norme dell'ordinamento professionale che giustificano questa conclusione

Agenti

Legge 3 febbraio 1989 n. 39

Architetti

Legge 24 giugno 1923 n. 1395
R.D. 23 ottobre 1925 n. 2537
D.P.R. 5 giugno 2001 n. 328

...

Perché il protocollo operativo

Professioni riconosciute

(Direttiva 2005/36/CE)

- Riconoscimento *ex lege*
- Attività riservata
- Qualifica professionale

••• •••

Perché il protocollo operativo

Architetti

Professione regolamentata

(D. Lgs. n. 206/2007, DPR 7 agosto 2012 n. 132)

.....

Perché il protocollo operativo

Architetti

Professione regolamentata

(D. Lgs. n. 206/2007, DPR 7 agosto 2012 n. 132)

- Riconoscimento *ex lege*
- Attività riservata
- **Esame di Stato**
- Qualifica professionale
- **Iscrizione Albo**

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti

Professione NON organizzata
in Ordini e Collegi
(Legge 14 gennaio 2013, n. 4)

Architetti

Professione organizzata

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti

Professione NON organizzata
in Ordini e Collegi
(Legge 14 gennaio 2013, n. 4)

Associazioni professionali
(Enti privati)

Architetti

Professione organizzata

Ordini
(Enti pubblici)

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti

Associazioni professionali
(Enti privati)



.....

Architetti

Ordini
(Enti pubblici)



.....

.....

Perché il protocollo operativo

Agenti

Associazioni professionali
(Enti privati)



Interesse degli iscritti

Architetti

Ordini
(Enti pubblici)



... ..

... ..

Perché il protocollo operativo

Agenti

Associazioni professionali
(Enti privati)



Interesse degli iscritti

Architetti

Ordini
(Enti pubblici)



Interesse degli iscritti solo se ed
in quanto funzionale all'interesse
pubblico

....

Perché il protocollo operativo

Obbligo di copertura RC Prof.

... ..

Perché il protocollo operativo

Obbligo di copertura RC Prof.

Codice deontologico



Agenti



Architetti

....

Perché il protocollo operativo

Obbligo di copertura RC Prof.

Codice deontologico

Agenti

Si applica solo agli iscritti
all'Associazione

Architetti

....

Perché il protocollo operativo

Obbligo di copertura RC Prof.

Codice deontologico

Agenti

Si applica solo agli iscritti
all'Associazione

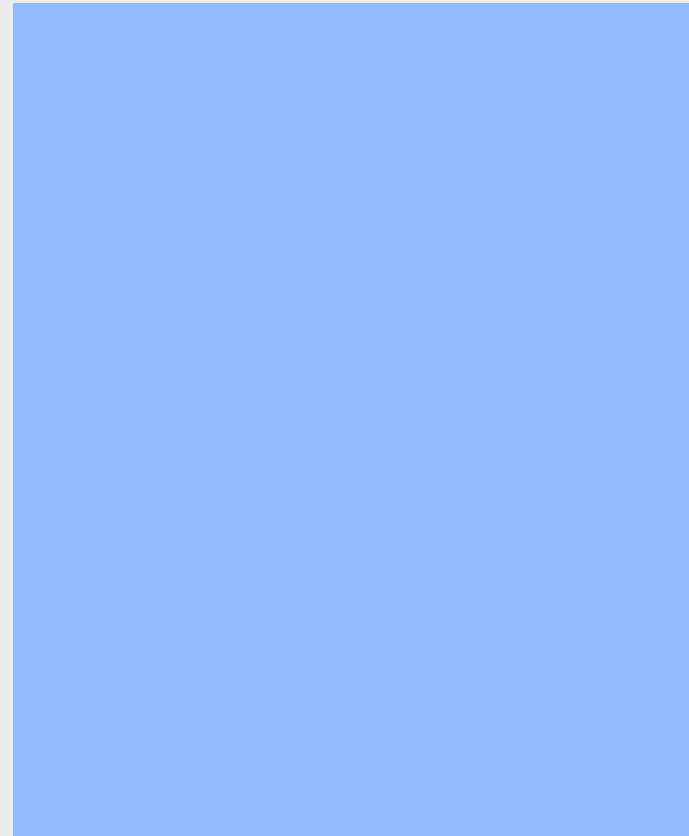
Architetti

Si applica a tutti i professionisti

....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico



.....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Premesse

Dovere di lealtà, fedeltà,
diligenza e correttezza.

.....

.....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Premesse

Dovere di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.

L'obiettivo è esclusivamente la migliore realizzazione degli interessi di coloro che si affidano alla professionalità dell'Agente.

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Premesse

Dovere di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.

L'obiettivo è esclusivamente la migliore realizzazione degli interessi di coloro che si affidano alla professionalità dell'Agente.

Preambolo + artt. 5, 8 e 14

Fiducia, lealtà e correttezza.

... ..

... ..

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Premesse

Dovere di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.

L'obiettivo è esclusivamente la migliore realizzazione degli interessi di coloro che si affidano alla professionalità dell'Agente.

Preambolo + artt. 5, 8 e 14

Fiducia, lealtà e correttezza.

Il Professionista rende la sua opera per realizzare le esigenze del proprio committente, fornendo il sapere e l'assistenza tecnica necessari.

... ..

... ..

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Premesse

Dovere di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.

L'obiettivo è esclusivamente la migliore realizzazione degli interessi di coloro che si affidano alla professionalità dell'Agente.

Preambolo + artt. 5, 8 e 14

Fiducia, lealtà e correttezza.
Il Professionista rende la sua opera per realizzare le esigenze del proprio committente, fornendo il sapere e l'assistenza tecnica necessari.

Dovere di svolgere la prestazione secondo scienza, coscienza, diligenza e perizia qualificate.

... ..

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 2

Funzione sociale della
professione esercitata

....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 2

Funzione sociale della
professione esercitata

Preambolo

La professione impone doveri
verso la Società

Il rapporto con il committente si
basa sulla fiducia e si connota in
senso personale e sociale

... ..

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 14

Informare il cliente in maniera
chiara e dettagliata degli
eventuali rischi derivanti
dall'operazione immobiliare
proposta

.....

.....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 14

Informare il cliente in maniera chiara e dettagliata degli eventuali rischi derivanti dall'operazione immobiliare proposta

Art. 17

Informare tempestivamente il cliente in merito a tutte le problematiche inerenti l'affare e delle quali lo stesso abbia o dovrebbe avere contezza secondo le regole della diligenza professionale

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 14

Informare il cliente in maniera chiara e dettagliata degli eventuali rischi derivanti dall'operazione immobiliare proposta

Art. 17

Informare tempestivamente il cliente in merito a tutte le problematiche inerenti l'affare e delle quali lo stesso abbia o dovrebbe avere contezza secondo le regole della diligenza professionale

Art. 27

Informare il committente sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta in tutti i profili connessi all'incarico affidato e se del caso proporre al committente soluzioni alternative

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 13

Far comunque prevalere
l'interesse del cliente a ciò
subordinando il proprio

....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 13

Far comunque prevalere l'interesse del cliente a ciò subordinando il proprio

Preambolo + artt. 6 e 31

Dovere di conservare la propria autonomia di giudizio e di difenderla da condizionamenti esterni di qualunque natura (prima di tutto i propri interessi economici)

... ..

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 16

Nel caso in cui non sia in grado di provvedere personalmente dovrà avvalersi di un professionista di settore scelto in accordo con il cliente

....

Perché il protocollo operativo

Codice deontologico

Art. 16

Nel caso in cui non sia in grado di provvedere personalmente dovrà avvalersi di un professionista di settore scelto in accordo con il cliente

Art. 8

Obbligo di comunicare al committente le circostanze ostative della prestazione richiesta al loro verificarsi, proponendo l'ausilio di altro professionista

... ..

Perché il protocollo operativo

Dal sito della Federazione FIAIP

Perché affidarsi a un Agente immobiliare ?

“... Garantire un acquisto sereno e sicuro ...”

... ..

Perché il protocollo operativo

Dal sito della Federazione FIAIP

L'agente immobiliare non è solo colui che fa incontrare semplicemente domanda e offerta, ma è il professionista in grado di fornire al cliente consulenza e documentazione inerenti alla regolarità dell'immobile in vendita, fornendo planimetrie catastali, la visura ipotecaria, la copia del titolo di proprietà, il certificato di conformità degli impianti, la certificazione energetica dell'immobile, i verbali delle ultime assemblee ordinarie e straordinarie.

Perché il protocollo operativo

Dal sito della Federazione FIAIP

*L'agente immobiliare non è solo colui che fa incontrare semplicemente domanda e offerta, ma è il professionista in grado di fornire al cliente consulenza e documentazione inerenti alla regolarità dell'immobile in vendita, fornendo planimetrie catastali, la visura ipotecaria, la copia del titolo di proprietà, il certificato di conformità degli impianti, la certificazione energetica dell'immobile, i verbali delle ultime assemblee ordinarie e straordinarie. Tutte informazioni e dati che vengono messi a disposizione del cliente **prima che lo stesso presenti una proposta irrevocabile d'acquisto.***

... ..

Perché il protocollo operativo

**Dal preambolo del protocollo FIAIP / Ordine
Architetti PPC**

*... Una proposta, un contratto preliminare perfetti per un
affare perfetto ...*

... ..

Perché il protocollo operativo

**Dal preambolo del protocollo FIAIP / Ordine
Architetti PPC**

*... Una proposta, un contratto preliminare perfetti per un
affare perfetto ...*



Una preventiva due diligence tecnica è indispensabile

... ..

Perché il protocollo operativo

Domanda

E se il cliente non la vuole fare ?

... ..

Perché il protocollo operativo

Domanda

E se il cliente non la vuole fare ?

Risposta

Precostituirevi la prova documentale che lo avete avvisato

(Agenti e Architetti)

Informate la controparte (Agenti)