

CODICE ETICO

Adottato il 1° agosto 1994 da RE/MAX Europe.



PREMESSA

Il presente Codice Etico è stato redatto e adottato da RE/MAX Europe. Il suo scopo è promuovere un'attività etica e professionale dell'organizzazione immobiliare RE/MAX. Tutti i Regional Director, i Franchisee e i Consulenti Associati di RE/MAX Europe (collettivamente, gli "Affiliati RE/MAX") sono vincolati alle disposizioni del presente Codice Etico e si sono impegnati a rispettarne sia le disposizioni sia lo spirito. Il Codice Etico disciplina la condotta degli Affiliati RE/MAX in relazione alle transazioni in generale, ai rapporti con i clienti e ai rapporti con altri broker, agenti o consulenti immobiliari, compresi altri affiliati RE/MAX (i "Professionisti Immobiliari"). RE/MAX Europe auspica che il presente Codice Etico sia una guida per tutti gli Affiliati RE/MAX, affinché operino in modo da accrescere la reputazione dell'organizzazione RE/MAX e da far sì che RE/MAX sia percepita dal pubblico e dagli operatori del settore come l'organizzazione immobiliare più etica, professionale, competente, esperta e di successo.

Articolo 1: Tutti gli Affiliati RE/MAX si mantengono informati su tutte le questioni rilevanti che riguardano il mercato immobiliare nella propria comunità, nel proprio comune, città, provincia e Paese.

Articolo 2: Tutti gli Affiliati RE/MAX conoscono tutte le leggi, i regolamenti, le norme, le disposizioni, le politiche pubbliche, gli usi, gli standard e le prassi rilevanti che riguardano il settore immobiliare nella propria comunità, nel proprio comune, città, provincia e Paese, compresa, a titolo esemplificativo, la normativa sulla concorrenza sleale.

Articolo 3: Tutti gli Affiliati RE/MAX si impegnano a ricevere una formazione regolare e periodica e aggiornamenti formativi e/o informativi su tecnologie, strumenti, competenze e altri aspetti legati alla propria carriera di Professionisti Immobiliari, al fine di favorirne lo sviluppo.

Articolo 4: Tutti gli Affiliati RE/MAX si impegnano a eliminare qualsiasi pratica dei Professionisti Immobiliari della propria comunità che possa danneggiare il pubblico o screditare la professione immobiliare. In coerenza con questo principio, gli Affiliati RE/MAX intraprendono azioni legali solo se necessarie o inevitabili, oppure se tutte le altre forme appropriate di risoluzione delle controversie non hanno avuto esito.

Articolo 5: Nessun Affiliato RE/MAX cerca di ottenere un vantaggio sleale nei confronti di qualsiasi altro Professionista Immobiliare.

Articolo 6: Nello svolgimento della propria attività, tutti gli Affiliati RE/MAX si adoperano per evitare controversie con altri Professionisti Immobiliari.

Articolo 7: Nessun Affiliato RE/MAX denigra pubblicamente le pratiche commerciali di un altro Professionista Immobiliare, né esprime spontaneamente opinioni sulle transazioni di un altro Professionista Immobiliare. Se l'opinione di un Affiliato RE/MAX viene richiesta e l'Affiliato ritiene opportuno rispondere, tale opinione deve essere espressa con rigorosa integrità professionale e cortesia.

Articolo 8: Gli Affiliati RE/MAX tutelano e promuovono in ogni momento gli interessi dei propri clienti, trattando al tempo stesso con correttezza tutte le parti coinvolte in una transazione.

Articolo 9: Nessun Affiliato RE/MAX induce in errore un venditore, un acquirente, un Professionista Immobiliare o qualsiasi altra parte di una transazione, né ricorre a pratiche ingannevoli o fraudolente nello svolgimento della propria attività.

Articolo 10: Ogni Affiliato RE/MAX evita esagerazioni, false dichiarazioni o l'omissione di fatti rilevanti relativi a un immobile o a una transazione, e comunica tutti i difetti dell'immobile di cui è a conoscenza che incidono in modo sostanziale sul suo valore o sulla sua destinazione d'uso; gli Affiliati RE/MAX non sono tuttavia tenuti a individuare vizi occulti dell'immobile o a fornire consulenza su materie che esulano dalla propria competenza.

Articolo 11: Tutti gli Affiliati RE/MAX presentano informazioni veritiere e accurate nelle proprie pubblicità e/o comunicazioni al pubblico e non ingannano né inducono in errore il pubblico in alcun modo.

Articolo 12: Nessun Affiliato RE/MAX acquisisce un interesse in un immobile di cui ha l'incarico, né lo acquista per sé, per un proprio familiare, per la propria società o un suo membro, o per qualsiasi ente in cui detenga una partecipazione rilevante, senza rendere nota al venditore la propria reale posizione. Nel vendere un immobile di sua proprietà, o nel quale abbia un qualsiasi interesse, l'Affiliato RE/MAX rende noti all'acquirente la propria proprietà o il proprio interesse.

Articolo 13: Nessun Affiliato RE/MAX raccomanda o suggerisce a un cliente o a un utente di avvalersi dei servizi di un'altra organizzazione o impresa nella quale abbia un interesse economico, senza dichiarare tale interesse al momento della raccomandazione o del suggerimento.

Articolo 14: Tutti gli Affiliati RE/MAX raccomandano ai propri clienti di rivolgersi a un legale quando l'interesse del cliente lo richiede.

Articolo 15: Gli Affiliati RE/MAX non negano pari servizi professionali ad alcuna persona per motivi di razza, colore della pelle, religione, sesso, disabilità, situazione familiare od origine nazionale. Gli Affiliati RE/MAX non partecipano ad alcun piano o accordo volto a discriminare una o più persone sulla base di razza, colore della pelle, religione, sesso, disabilità, situazione familiare od origine nazionale.

Articolo 16: Ogni Affiliato RE/MAX garantisce almeno il livello di servizio competente che il pubblico si attende normalmente nei rapporti con un Professionista Immobiliare. Nessun Affiliato RE/MAX fornisce consulenza su materie che esulano dalla propria competenza professionale.

Articolo 17: Qualsiasi Affiliato RE/MAX che rappresenti un acquirente dichiara tale rapporto al Professionista Immobiliare che rappresenta il venditore alla prima occasione utile.

Articolo 18: Per gli immobili non affidati in incarico, qualsiasi Affiliato RE/MAX che rappresenti un acquirente dichiara tale rapporto al venditore alla prima occasione utile.

Articolo 19: Qualsiasi Affiliato RE/MAX che rappresenti il venditore di un immobile dichiara tale rapporto agli acquirenti alla prima occasione utile.

Articolo 20: Tutti gli Affiliati RE/MAX, fino alla conclusione di una transazione, sottopongono al venditore tutte le proposte di acquisto il più rapidamente possibile e in modo obiettivo e imparziale.

Articolo 21: Gli Affiliati RE/MAX comunicano l'esistenza di una proposta accettata a qualsiasi broker, agente o consulente che chieda di collaborare.

Articolo 22: Gli Affiliati RE/MAX non stipulano accordi per percepire compensi da più di una parte di una transazione senza che tutte le parti ne siano pienamente a conoscenza.

Articolo 23: Tutti gli Affiliati RE/MAX mantengono un conto bancario dedicato, separato dai propri fondi, per le somme ricevute in deposito per conto di terzi.

Articolo 24: Nessun Affiliato RE/MAX pubblicizza, o consente a persone da lui dipendenti o a lui affiliate di pubblicizzare, un immobile in vendita senza indicare il nome dell'ufficio RE/MAX che gestisce la transazione.

Articolo 25: I cartelli che segnalano un immobile in vendita, in affitto, in locazione o in permuta non possono essere collocati sull'immobile senza il consenso del proprietario.

Articolo 26: Solo l'Affiliato RE/MAX titolare dell'incarico (broker, agente o consulente) può dichiarare di aver "venduto" l'immobile, anche se la vendita è avvenuta grazie alla collaborazione di un altro Professionista Immobiliare. Tuttavia, una volta concluse le transazioni, il titolare dell'incarico non può impedire al broker, agenti e consulenti che hanno collaborato con successo di pubblicizzare la propria "collaborazione", "partecipazione" o "assistenza" nella transazione, né di fare dichiarazioni analoghe.

Articolo 27: Gli Affiliati RE/MAX, per quanto possibile, si assicurano che tutti gli obblighi e gli impegni economici tra i Consulenti Associati e i loro clienti relativi a transazioni immobiliari siano formalizzati per iscritto, autenticati da un notaio, riflettano l'esatto accordo tra le parti e siano comunque conformi ai requisiti di legge locali.

Articolo 28: Nel momento in cui una qualsiasi parte di una transazione firma o sigla un documento, gli Affiliati RE/MAX si assicurano che tale parte ne riceva una copia firmata o siglata.

Articolo 29: Nelle transazioni in collaborazione, tutti i compensi dovuti in relazione a una transazione sono versati all'ufficio al quale il Professionista Immobiliare è affiliato e non al singolo Professionista Immobiliare.

Articolo 30: Le trattative relative a un immobile affidato in esclusiva a un Professionista Immobiliare si svolgono con tale Professionista Immobiliare e non con il proprietario dell'immobile, salvo consenso di quest'ultimo Professionista Immobiliare.

Articolo 31: Gli Affiliati RE/MAX che agiscono come agenti esclusivi di un venditore stabiliscono i termini e le condizioni delle offerte di collaborazione. I broker, agenti e consulenti che collaborano non devono presumere che un'offerta di collaborazione includa un'offerta di compenso. Il diritto al compenso in una transazione in collaborazione deve essere concordato tra il broker, agente o consulente titolare dell'incarico e quello che collabora prima che venga presentata una proposta di acquisto dell'immobile.

Articolo 32: Qualsiasi Affiliato RE/MAX che ottenga dal broker, agente o consulente titolare dell'incarico informazioni su un immobile in vendita non trasmette tali informazioni a un broker, agente o consulente terzo, né ne sollecita la collaborazione, senza il consenso del titolare dell'incarico.

Articolo 33: Gli Affiliati RE/MAX possono contattare clienti di altri Professionisti Immobiliari allo scopo di offrire, o di stipulare un contratto per fornire, un diverso tipo di servizio immobiliare non collegato a quello attualmente prestato dall'altro Professionista Immobiliare.

Articolo 34: Nessun Affiliato RE/MAX sollecita l'acquisizione di un incarico attualmente affidato in esclusiva a un altro Professionista Immobiliare. Ciò non impedisce a un Affiliato RE/MAX di sollecitare tale incarico dopo la sua scadenza. Inoltre, se il broker, agente o consulente titolare dell'incarico si rifiuta di comunicarne la data di scadenza e la natura, l'Affiliato RE/MAX può contattare il venditore per ottenere tali informazioni e può discutere le condizioni alle quali potrebbe assumere un futuro incarico o, in alternativa, può acquisire un incarico con decorrenza dalla scadenza di qualsiasi incarico in esclusiva in essere.

Articolo 35: Se un Affiliato RE/MAX viene contattato dal proprietario di un immobile, affidato in esclusiva a un altro Professionista Immobiliare, in merito alla sua vendita, e l'Affiliato RE/MAX non ha avviato direttamente o indirettamente il contatto, l'Affiliato RE/MAX può discutere le condizioni alle quali potrebbe assumere un futuro incarico o, in alternativa, può acquisire un incarico con decorrenza dalla scadenza di qualsiasi incarico in esclusiva in essere.

Articolo 36: Nessun Affiliato RE/MAX sollecita come clienti, di persona o telefonicamente, proprietari di immobili che risultino aver affidato in esclusiva il proprio immobile a un altro Professionista Immobiliare.

Articolo 37: Nessun Affiliato RE/MAX invia posta o altre forme di sollecitazione scritta a proprietari i cui immobili sono affidati in esclusiva a un altro Professionista Immobiliare, quando tali comunicazioni non fanno parte di un invio generalizzato ma sono rivolte specificamente a proprietari i cui immobili sono affidati in esclusiva a un altro Professionista Immobiliare.

Articolo 38: Prima di accettare un incarico, gli Affiliati RE/MAX hanno l'obbligo di compiere ragionevoli sforzi per accertare se l'immobile sia già oggetto di un incarico in esclusiva vigente e valido.

Le violazioni del Codice Etico saranno gestite da RE/MAX Europe nel modo che riterrà opportuno, agendo con equità e ragionevolezza. Le violazioni del Codice Etico possono costituire anche violazioni di determinati accordi contrattuali, con la possibile conseguenza della disaffiliazione dell'Affiliato RE/MAX dall'organizzazione RE/MAX. Le disposizioni del presente Codice Etico sono in ogni momento subordinate alla legge applicabile. Se una qualsiasi disposizione del Codice Etico è in contrasto con leggi, regolamenti, norme o disposizioni applicabili, prevalgono questi ultimi. Il presente Codice Etico può essere modificato di volta in volta da RE/MAX Europe. Può inoltre essere modificato da un Regional Director, con l'approvazione di RE/MAX Europe, per l'utilizzo in una determinata regione, al fine di adeguarlo agli usi e alle prassi dei Professionisti Immobiliari di tale regione. Il termine "Codice Etico", come qui utilizzato, si riferisce in ogni momento al Codice Etico di RE/MAX Europe nella versione di volta in volta modificata.