

## **PREMESSA**

Il presente Codice Etico è stato redatto ed adottato dall'associazione WEARE 1 allo scopo di promuovere la gestione dell'organizzazione WEARE 1 secondo canoni di etica professionale.

Tutti gli aderenti all'associazione WEARE 1 sono vincolati ai principi ed alle norme contenute nel presente Codice Etico e si impegnano a conformarsi ad essi.

Il Codice Etico conforma il comportamento degli Aderenti WEARE 1 in relazione alle transazioni in genere, alle trattative con i Clienti e ai rapporti con altri Agenti Immobiliari, compresi altri aderenti di WEARE 1.

Con il presente Codice Etico, ci si prefigge lo scopo che esso possa servire da guida agli Associati WEARE 1, affinché i medesimi operino in sinergia per accrescere la reputazione dell'associazione WEARE 1 e garantire che essa divenga un punto di riferimento nel panorama delle organizzazioni di intermediazione immobiliare su scala nazionale e sia ritenuta dal pubblico e dagli altri operatori del settore come un'organizzazione sinonimo di serietà, professionalità, efficienza, trasparenza e successo nel panorama del mercato immobiliare.

## **CODICE DI ETICA PROFESSIONALE WEARE 1**

Art. 1 Tutti gli Associati WEARE 1 hanno l'obbligo di tenersi costantemente aggiornati in merito a tutte le questioni di rilievo che interessano il settore immobiliare in tutte le sfere geografiche dove essi operano, sia a livello locale che regionale che nazionale. Tutti gli Associati WEARE 1 si impegnano professionalmente a conoscere leggi, ordinanze, norme, regolamenti, usi locali, consuetudini, prescrizioni e procedure che riguardano il settore immobiliare nella loro sfera geografica operativa, sia essa comunale, provinciale, regionale o nazionale.

Art. 2 Tutti gli Associati WEARE 1 Hanno il dovere di mantenere elevati standard di efficienza professionale attraverso un costante aggiornamento professionale e devono utilizzare tutti gli strumenti tecnologici che permettono il miglioramento della qualità del proprio operato e sempre nell'interesse del cliente.

Art. 3 Tutti gli Associati WEARE 1 si impegnano a promuovere la comunicazione e diffusione tra gli operatori del settore e gli utenti del metodo "MULTIPLE LISTING SERVICE" (in sigla "M.L.S.") basato sulla condivisione degli immobili di cui si è ricevuto mandato alla vendita in esclusiva e delle richieste pervenute agli agenti immobiliari.

Art. 4 Tutti gli Associati WEARE 1 sono tenuti all'osservanza del regolamento operativo del MLS. Il regolamento MLS potrà essere modificato di volta in volta da parte di WEARE 1 secondo le modalità indicate nel manuale MLS che sarà in linea con i principi del presente codice etico, ed è fatto obbligo per i membri di adeguarsi tempestivamente alle eventuali modifiche a seguito della loro comunicazione. Il regolamento del MLS deve uniformarsi totalmente ai principi dettati dal presente Codice Etico WEARE 1.

Art. 5 Tutti gli Associati WEARE 1 si impegnano a contrastare ogni prassi scorretta da parte di altri Agenti Immobiliari che potrebbe danneggiare l'immagine pubblica o gettare discredito sulla professione dell'agente immobiliare o recare danno sia diretto che indiretto al cliente.

Art. 6 Agli associati WEARE 1 è fatto divieto assoluto di utilizzare mezzi sleali per avvantaggiarsi rispetto ad altri agenti immobiliari. Il principio cardine rimane la condivisione e collaborazione non solo di operatività

ma di idee e standard operativi che siano volti ad un continuo miglioramento dei servizi offerti. Il tutto nell'interesse di elevati standard professionali e qualitativi percepiti da parte del mercato di sbocco.

Art. 7 Tutti gli Associati WEARE 1 nello svolgimento della propria professione, dovranno cercare di limitare le controversie e dovranno evitare di denigrare pubblicamente la prassi commerciale di altri Agenti Immobiliari o Professionisti.

Art.8 Tutti gli Associati WEARE 1 sono tenuti a non fornire spontaneamente opinioni sulle operazioni di un altro Agente Immobiliare o Professionista. Nel caso in cui venisse esplicitamente richiesta una sua opinione sull'operato di altri, ogni associato WEARE 1, se riterrà opportuno di dover rispondere, esprimerà la sua opinione con la massima oggettività, in modo sempre cortese e nel rispetto della propria ed altrui integrità professionale. In riferimento a ciò, qualora dovesse manifestarsi l'esigenza di segnalare operazioni ed operatività scorrette e comunque non in linea con il presente codice etico, da parte di agenti immobiliari aderenti, l'agente WEARE 1 è tenuto a darne informazioni presso gli organi e le sedi di competenza preposti.

Art. 9 Gli Associati WEARE 1 si impegnano a tutelare e favorire in ogni fase lavorativa gli interessi dei propri Clienti, non tralasciando di operare e relazionarsi in modo corretto con tutte le parti coinvolte nelle transazioni.

Art. 10 Ogni Associato WEARE 1 è obbligato, durante lo svolgimento della propria attività, a non utilizzare sistemi scorretti, disonesti o fraudolenti o comunque ad adottare pratiche che possano trarre in inganno alcun Cliente, agente o Professionista Immobiliare o qualsiasi altra persona o soggetto che siano coinvolti direttamente o indirettamente nelle operazioni immobiliari.

Art. 11 Ogni Associato WEARE 1 nello svolgimento della propria attività sarà tenuto a comunicare ed esporre ai potenziali clienti con assoluta sincerità e veridicità le caratteristiche, i pregi e gli eventuali vizi di un immobile, nonché a riferire su fatti o circostanze che possano influire sulla sicurezza ed il buon andamento delle transazioni, evitando sempre di travisare o occultare per trarne un vantaggio, diretto o indiretto. Tuttavia gli Associati WEARE 1 non sono tenuti a consigliare su questioni che esulano dalle loro competenze.

Art. 12 Ogni Associato WEARE 1, nel caso in cui detenga l'incarico di mediazione di un immobile e nel caso in cui sia interessato ad acquistarlo direttamente, dovrà prima aver reso nota la propria posizione di acquirente al Cliente Venditore, anche se l'acquisto avvenga per un membro della propria famiglia, per la propria società o per un socio della medesima oppure per una società in cui abbia una partecipazione. Analogamente, nel caso in cui si occupi della vendita di immobili propri o in cui abbia un interesse diretto, l'Associato WEARE 1 dovrà immediatamente rivelare all'Acquirente la propria posizione ed il proprio interesse diretto.

Art. 13 L'Associato WEARE 1 non raccomanderà o suggerirà ad un Cliente l'uso di servizi di un'altra organizzazione o società commerciale in cui lo stesso associato WEARE 1 abbia un interesse finanziario o partecipazione, se non prima che abbia chiaramente esplicitato e reso noto tale interesse all'atto della raccomandazione o del suggerimento.

Art. 14 Tutti gli Associati WEARE 1 dovranno raccomandare ai loro Clienti di consultare un legale quando siano convinti e reputeranno che questo sia necessario per tutelare al meglio gli interessi dei Clienti stessi.

Art. 15 Gli Associati WEARE 1 cureranno di offrire pari servizi professionali a tutti i clienti senza distinzioni o influenze motivate dalla razza, la religione, il sesso, gli handicap, lo stato familiare o l'origine nazionale.

Art. 16 Ogni Associato WEARE 1 curerà di offrire un servizio qualificato, mai inferiore al servizio che il pubblico si aspetta ordinariamente di ricevere quando si rivolge ad un Agente Immobiliare.

Art. 17 Ogni Associato WEARE 1 che abbia ricevuto incarico come "Property finder" o comunque rappresenti il cliente Acquirente/Locatario, nello svolgere il proprio incarico renderà immediatamente noto tale rapporto ad altri agenti immobiliari con i quali entri in contatto e che abbiano ricevuto incarico di Vendita/Locazione o rappresentino comunque il Cliente Venditore/Locatore.

Art. 18 Ogni Associato WEARE 1 che abbia ricevuto incarico di Vendita/Locazione o che rappresenti il Cliente Venditore/Locatore con mandato a titolo oneroso, è tenuto ad informare di tale rapporto l'Acquirente/ Locatario alla prima occasione possibile.

Art. 19 Tutti gli Associati WEARE 1 sono tenuti a sottoporre quanto prima possibile e in modo obiettivo e imparziale tutte le proposte di acquisto/locazione al Cliente Venditore/Locatore, fino alla chiusura di una transazione.

Art. 20 Gli Associati WEARE 1, non appena una proposta di acquisto/locazione sia stata accettata, hanno il dovere di informare immediatamente ogni altro Agente Immobiliare con il quale abbiano instaurato una collaborazione per quello specifico immobile.

Art. 21 Gli Associati WEARE 1, dovranno tenere separati i propri fondi personali dalle somme a loro affidate in deposito fiduciario dai Clienti, e di cui sono custodi fino all'accettazione delle proposte.

Art. 22 Gli Associati WEARE 1 dovranno pubblicizzare gli immobili di cui detengano l'incarico di vendita o la locazione indicando sempre in modo chiaro ed esplicito che il servizio è offerto da un'Agenzia immobiliare, senza lasciare spazio a fraintendimenti o interpretazioni da parte del pubblico.

Art. 23 Gli Associati WEARE 1 non dovranno mai pubblicizzare gli immobili di altri associati WEARE 1 disattendendo le regole di pubblicazione o condivisione della rete MLS e comunque in genere senza essere stati preventivamente autorizzati.

Art. 24 Ogni inserzione pubblicitaria, di qualsiasi tipo, relativa alla vendita o alla locazione di un immobile non sarà effettuata senza la preventiva autorizzazione del proprietario.

Art. 25 Gli Associati WEARE 1 nel raccogliere una proposta d'acquisto/Locazione o nel predisporre un preliminare cureranno tutti gli obblighi e gli impegni riguardanti le Parti e che gli stessi siano espressi in modo chiaro e ben comprensibile, abbiano forma scritta ed esprimano esattamente la volontà delle parti.

Art. 26 Un Associato WEARE 1 che entri in trattativa su un immobile di cui un altro agente immobiliare abbia l'incarico, si impegna a coinvolgere il collega e a relazionarsi lealmente con lui in ogni fase della trattativa, evitando contatti diretti con il proprietario, a meno che il collega detentore dell'incarico non abbia idoneamente acconsentito al riguardo.

Art. 27 Gli Associati WEARE 1 nei rapporti di collaborazione con altri associati WEARE 1 stabiliranno i termini e le condizioni di collaborazione secondo i regolamenti delle reti cui fanno parte. Eventuali modifiche agli accordi sui compensi della collaborazione in corso di trattativa, non potranno avvenire senza essere espressamente concordati insieme all'altro Agente immobiliare aderente WEARE 1.

Art. 28 L' Associato WEARE 1 che abbia ricevuto informazioni in merito ad un immobile in vendita da un altro Agente Immobiliare associato WEARE 1, si impegna a non divulgare tali informazioni ad altri colleghi o terzi operatori del settore senza prima aver ricevuto espresso consenso dall' Agente Immobiliare incaricato.

Art. 29 Prima di prendere un incarico esclusivo, l'Agente Immobiliare associato WEARE 1 ha l'obbligo di chiedere al potenziale cliente se non sia già vincolato da un contratto scritto in vigore per lo stesso tipo di servizio immobiliare. Quando un Agente Immobiliare associato WEARE 1, viene a conoscenza che un altro Agente Immobiliare associato WEARE 1 ha incarico esclusivo di mediazione su un immobile, dovrà astenersi dal contattare direttamente ed indirettamente i proprietari dell'immobile col fine di instaurare con loro rapporti diretti o comunque contrattuali. Le informazioni relative ad un immobile o ai suoi proprietari ottenute mediante la condivisione sull' MLS, potranno essere utilizzate dagli altri Agenti Immobiliari associati WEARE 1 esclusivamente al fine di instaurare una collaborazione con l'Agente Immobiliare detentore dell'incarico e non dovranno essere diffuse ad altri agenti immobiliari estranei al sistema MLS salvo che tale azione sia espressamente autorizzata dall'agente immobiliare incaricato e lo stesso sia stato autorizzato dal cliente .

Art. 30 Il fatto che un potenziale cliente abbia conferito un incarico esclusivo ad un Agente Immobiliare associato WEARE 1 in una o più operazioni passate, non preclude ad altri WEARE1 di cercare opportunità commerciali future con tale potenziale cliente.

Art. 31 Nelle operazioni in collaborazione gli Agenti Immobiliari associati WEARE1 dovranno compensare direttamente l'agente principale di un Agenzia Immobiliare associata WEARE 1 e non dovranno compensare né offrire di compensare, direttamente o indirettamente, alcun operatore abilitato alle vendite impiegato o affiliato ad altri Agenti Immobiliari associati WEARE1 senza la previa conoscenza e il consenso espresso dell'Agente Immobiliare con cui hanno instaurato il rapporto di collaborazione.