

Protocollo per riferimenti transnazionali e risoluzione di controversie
approvato dal Comitato Esecutivo del Consorzio Internazionale delle
Associazioni di Beni Immobili (ICREA) il 13-5-2002

IL PRESENTE PROTOCOLLO, stipulato ai sensi della Clausola IV (3) della Convenzione di Costituzione di un Consorzio Internazionale di Associazioni di Beni Immobili (di seguito “Convenzione di Consorzio”), allegata alla suddetta Convenzione di Consorzio, è stato regolarmente approvato dalla maggioranza delle Associazioni Aderenti al Consorzio l'8 novembre 2002:

1. Definizioni.

Giorni: La parola “giorni” nel presente protocollo, sta a significare giorni solari.

Componente: si riferisce a un soggetto fisico o giuridico che (a) svolge la sua attività nel settore dei beni immobili; (b) è membro di una Associazione Aderente; e (c) conviene volontariamente di aderire ai termini, alle norme e alle condizioni di cui al presente Accordo di Protocollo.

Associazione Avallante: si riferisce a una Associazione Aderente che avalla il presente protocollo.

Associazione Aderente: ogni associazione di beni immobili professionale firmante della “Convenzione di Costituzione del Consorzio Internazionale di Associazione di Beni Immobili”.

2. Portata della norma e relative procedure. I termini del presente protocollo si applicano a qualsiasi Componente di una Associazione Avallante che: (a) riferisca un acquirente, un venditore, un locatore o locatario a un Componente di un'altra Associazione Avallante, o (b) un Componente di un'altra Associazione Avallante che riferisca un acquirente, un venditore, un locatore o locatario in virtù di un contratto formale che stabilisca l'impegno condizionale di versare una remunerazione. Oggetto di tali riferimenti transnazionali può essere l'acquisto, la locazione, la vendita, l'amministrazione o la stima di un immobile, oppure i relativi servizi di consulenza.

3. Modulo di contratto di riferimento. Affinché il contratto di riferimento abbia valore ai sensi del presente protocollo, deve essere basato su un modulo di operazione elettronica di ICREA regolarmente autenticato, così come fornito dalla suddetta istituzione e autenticato dall'operatore del sito web.

4. Carattere vincolante delle norme e delle procedure. I termini e le condizioni del presente protocollo disciplinano tutti i contratti di riferimento di cui ai precedenti commi 2 e 3,

stipulati tra i Componenti delle Associazioni Avallanti, salvo che sul contratto di riferimento vi siano determinazioni in contrario.

5. Obbligo di informare. Ogni parte deve informare all'altra su tutti i fatti e gli avvenimenti di rilievo, inclusa la stipula di contratti di acquisto e/o locazione e conclusione.

6. Rimunerazione. Ogni remunerazione deve essere preventivamente convenuta e confermata per scritto e a mezzo elettronico mediante il contratto di riferimento di ICREA. Salvo disposizioni in contrario del contratto di riferimento, l'agente referente riceverà una remunerazione al momento della conclusione dell'operazione con il cliente riferito nei confronti del quale il beneficiario ha diritto di percepire una provvigione, salvo che vi siano impedimenti legali inderogabili. La suddetta remunerazione diviene esigibile e pagabile da parte del beneficiario subito dopo avere percepito totalmente o parzialmente la provvigione. L'aliquota della remunerazione sarà quella stabilita sul contratto di riferimento, e può essere sottoposta alle ritenute stabilite dal regime fiscale in vigore nel paese in cui si realizza l'operazione.

7. Altri termini e modifiche contrattuali. Affinché ogni parte in un contratto di riferimento ICREA possa validamente chiedere il rimborso delle spese, dovrà basarsi sul contratto di riferimento. Ogni modifica al contratto di riferimento è valida soltanto se risulta su un atto formale stipulato tra le parti con l'autentica di cui al precedente comma 3.

8. Esercizio dei diritti previsti sui contratti di riferimento

A. Autorizzazione

I Componenti che sottoscrivono il contratto di Riferimento di Operazione Elettronica ICREA, convengono di sottoporre a arbitrato ogni eventuale controversia insorta nei confronti di un altro Componente dell'operazione di riferimento, ai sensi del presente protocollo. Inoltre, i lodi emanati da arbitri regolarmente nominati da ICREA sono vincolanti per tutti i Componenti, che sono inoltre tenuti a versare le tasse a loro spettanti entro i trenta (30) giorni.

B. Arbitri

ICREA predispone un elenco di arbitri e mette a disposizione tutte le informazioni a loro riguardante sul sito web di ICREA protetta con una password. Non oltre i trenta giorni successivi all'accettazione del presente protocollo, l'Associazione Avallante è tenuta a presentare presso la Segreteria di ICREA i nominativi, i precedenti e i mezzi per contattare (indirizzo, telefono, fax e posta elettronica) al meno 3 (tre) arbitri che devono avere un'esperienza minima di 10 (dieci) anni nel settore dei beni immobili ed accertata esperienza nell'arbitrato. Altri arbitri potranno in qualsiasi momento essere inseriti in questo elenco, a giudizio della Associazioni Avallanti o quando si renda necessario per conservare il numero minimo originale degli arbitri. Tutte le informazioni sull'idoneità degli arbitri, la loro esperienza professionale e la loro esperienza nella risoluzione di

controversie nonché la disponibilità per agire come arbitro pervenuta alla Segreteria dell'Associazione Avallante, sarà messa a disposizione dei Componenti sul sito web di ICREA.

C. Inizio dell'arbitrato

ICREA predispone i seguenti moduli disponibili ai Componenti sul sito web di ICREA: di richiesta di arbitrato, di risposta, di relazioni sull'arbitrato e di oppugnatione. I Componenti possono chiedere l'arbitrato verso altri Componenti compilando il modulo di richiesta via posta elettronica e presentandolo presso ICREA attraverso il sito web ICREA. La domanda deve anche contenere una breve descrizione della controversia e indicare la somma oggetto della controversia o, in alternativa, il modo come sarà calcolata la remunerazione. Sulla domanda deve risultare che il richiedente ha convenuto di sottoporsi alla decisione del lodo arbitrale, deve essere sottoscritta dal richiedente e da un dirigente della ditta del richiedente, qualora il richiedente non fosse un direttivo. Le domande di arbitrato devono essere corredate dal versamento di una tassa di presentazione di U\$S 500, che rimarrà presso ICREA fino a quando non si conosca il risultato dell'arbitrato. La tassa sarà versata con bonifico bancario elettronico nel conto di ICREA, al netto delle spese bancarie. I Componenti che richiedano l'arbitrato possono ricusare motivatamente qualsiasi eventuale arbitro insieme alla domanda di arbitrato.

Subito dopo pervenuta la domanda di arbitrato regolarmente compilata, ICREA informa al richiesto sulla domanda e gli chiede di compilare il modulo di risposta e di spedirlo a ICREA. Sulla risposta deve risultare espressamente che il richiesto accetta di sottoporsi ai termini del lodo arbitrale, la firma del richiesto e di un dirigente della sua ditta (qualora il richiesto non fosse un dirigente). Le risposte all'arbitrato devono essere corredate dal versamento di una tassa di presentazione di U\$S 500, che rimarrà presso ICREA fino a quando non si conosca il risultato dell'arbitrato. I Componenti che rispondano all'arbitrato possono ricusare motivatamente qualsiasi eventuale arbitro insieme alla risposta.

D. Ricusazioni

Non è ammesso di ricusare un arbitro senza motivazioni chiaramente stabilite. Nella poco probabile eventualità che tutti gli arbitri fossero ricusati dal richiedente o dal richiesto, i presidenti di ICREA decidono sulle ricusazioni e nominano un arbitro tra coloro che non sono stati ricusati. Se gli arbitri non ricusati sono disponibili, l'arbitro sarà nominato dalla Segreteria di ICREA. Se sono accolte le ricusazioni di tutti gli arbitri disponibili, i presidenti a loro giudizio, possono nominare un arbitro alternativo o esonerare le parti dall'obbligo di iniziare una procedura arbitrale. La procedura di ricusazione vale anche nel caso dell'arbitro alternativo.

Gli arbitri devono rifiutarsi di accettare la nomina nei seguenti casi:

- a. Se intercorre un rapporto commerciale o personale con qualsiasi delle parti coinvolte nella questione che fa oggetto della controversia.
- b. Se sono personalmente o commercialmente coinvolti o hanno un interesse personale o commerciale nell'operazione.
- c. Se non possono affrontare immediatamente la procedura arbitrale in modo equo, sia per mancanza di risorse o per limitazioni di tempo dovuti a impegni personali o commerciali.

E. Remissione della controversia all'arbitro

Dopo che ICREA ha ricevuto le domande di arbitrato e le relative risposte a norma delle relative condizioni (inclusi i versamenti di spettanza), il comitato esecutivo nomina un arbitro tra quelli che non sono stati ricusati o, in alternativa, tra quelli la cui ricusazione non è stata accolta. L'arbitro deve avere residenza in un paese diverso da quello del richiedente e del richiesto o avere un'altra cittadinanza.

ICREA deve comunicare senza indugio alle parti il nome dell'arbitro e tutte le informazioni necessarie per contattarlo. Contestualmente ICREA deve fornire alle parti il modulo di presentazione delle relazioni predisposto da ICREA – con un massimo di 10 (dieci) pagine a doppia interlineatura – da utilizzare per comunicarsi con l'arbitro. Le parti devono aggiungere al modulo di presentazione delle relazioni le copie del contratto di riferimento di ICREA stipulato e il modulo di domanda o di risposta prima di presentarlo all'arbitro. Questi documenti non fanno parte del massimo di 10 (dieci) pagine dei moduli di relazioni. Le parti devono adoperare il modulo di relazione per fornire informazioni sui fatti e spiegare all'arbitro il motivo per il quale dovrebbe – o meno – emanare il lodo richiesto. Le parti devono presentare all'arbitro i moduli delle relazioni regolarmente compilati, entro trenta (30) giorni dalla data in cui sono stati pervenuti i moduli di relazioni di ICREA. L'arbitro non terrà conto di nessuna informazione consegnata oltre il suddetto termine di 30 (trenta) giorni; tali informazioni non si possono presentare né con altre modalità né su altro supporto.

Dopo che l'arbitro ha ricevuto i moduli di relazioni compilati da entrambi le parti, scambia le copie tra le parti. Ogni parte ha un termine aggiuntivo di 14 (quattordici) giorni per presentare l'oppugnatione, con un massimo di 5 (cinque) pagine e deve adoperare il formulario di oppugnatione di ICREA.

F. Mancata risposta / mancata presentazione del modulo di relazioni

L'arbitro comunque emana il lodo se:

il richiesto non presenta o si rifiuta di presentare una risposta; non sono state versate le tasse di presentazioni di spettanza; se vi è ritardo nella presentazione del modulo della relazione oltre i 30 (trenta) giorni previsti.

G. Lodo

Gli arbitri devono pronunciare il lodo in modo immediato e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza della presentazione dei moduli di presentazione delle relazioni. Se l'arbitro non emana il lodo entro i 60 (sessanta) giorni (anche a causa della propria incapacità di farlo), sussiste comunque l'obbligo delle parti di iniziare la procedura arbitrale e ICREA, a suo insindacabile giudizio, può nominare un arbitro diverso per trovare una soluzione alla controversia. Se fosse necessario nominare un arbitro oltre la scadenza del termine stabilito per la risposta, le presentazioni e/o le oppugnazioni, il lodo sarà pronunciato sulla base delle risposte, delle presentazioni e/o le oppugnazioni ormai presentati ai sensi del presente protocollo. Se i nuovi arbitri sono nominati prima della scadenza di tale termine, questi devono stabilire le nuove date di scadenza, ma soltanto per quanto riguarda i documenti più importanti.

Gli arbitri presentano il lodo (se del caso) per scritto e su supporto elettronico a entrambi le parti e su supporto elettronico a ICREA.

Se il lodo fa luogo a quanto richiesto dal richiedente, sarà rimborsata la tassa di presentazione alla parte che ha chiesto l'arbitrato. Se il lodo dispone di non versare alcuna somma al richiedente, sarà rimborsata la tassa di presentazione versata dal richiedente. Se il lodo è parziale, l'arbitro determinerà il modo in cui disporre della tassa di presentazione. Se le parti arrivano a una soluzione della controversia prima che l'arbitro dia inizio all'arbitrato, la tassa di presentazione delle parti sarà rimborsata, dopo avere ritenuto una somma pari a U\$S100 in concetto di tassa amministrativa, che le parti devono sostenere pariteticamente. Se a giudizio del Presidente di ICREA non sussistono prudenti ragioni, i lodi si devono versare entro i 30 (trenta) giorni dalla notifica del lodo stesso alle parti.

H. Mancato pagamento del lodo

Se non sussistono prudenti ragioni a giudizio del presidente di ICREA, il mancato pagamento del lodo arbitrale entro i 30 (trenta) giorni sarà segnalato all'organizzazione nazionale di beni immobili del richiesto e può dare luogo all'annullamento dei servizi di ICREA nei confronti sia del richiesto che della sua ditta, attraverso un'azione di ICREA oppure quando sia così stabilito dalla legge o dai regolamenti, attraverso un'organizzazione nazionale di beni immobili del richiesto. L'organizzazione nazionale di beni immobili del richiesto può in ogni caso stabilire una multa al richiesto, se resta stabilito che ha violato le norme dell'organizzazione, come ad esempio il codice deontologico. I nominativi dei Componenti che non paghino il lodo arbitrale, nonché i nominativi delle loro ditte, saranno pubblicati e messi a disposizione degli altri Componenti e delle Associazioni Avallanti sul sito privato della pagina web ICREA durante 3 (tre) anni. Il mancato pagamento del lodo arbitrale sarà pure segnalato alle

associazioni regionali e locali di beni immobili del richiesto, se del caso. Il lodo emanato in conformità del presente protocollo, può farsi valere presso un tribunale competente del paese in cui si trova l'immobile oggetto della controversia.

9. Comunicazione e formazione

Le Associazioni Avallanti si impegnano a rendere noto ai loro componenti il Sistema di Riferimenti Transnazionali di ICREA e a favorirne l'uso attraverso i diversi strumenti di formazione e comunicazione a disposizione.

LA SOTTOSCRITTA ASSOCIAZIONE accetta e avalla il presente protocollo, e dispone che il suo rappresentante autorizzato apponga la sua firma in calce nelle date stabilite.

[Associazione]

[Data]

[Firma autorizzata]