



## Modulo di divulgazione per acquirente e venditore dello Stato di New York

### QUESTO DOCUMENTO NON È UN CONTRATTO

*In base alle leggi dello Stato di New York (New York State), i titolari di licenza immobiliare che agiscono in qualità di agenti di acquirenti o venditori di proprietà devono informare i potenziali acquirenti o venditori con cui intrattengono rapporti di lavoro della natura del loro rapporto di agenzia e dei diritti e degli obblighi da questo derivanti. La divulgazione di queste informazioni le consentirà di effettuare scelte informate circa il suo rapporto con il mediatore immobiliare e gli agenti di vendita di quest'ultimo.*

*Nel corso dell'intera transazione potrebbe ricevere più moduli di divulgazione. In base alle leggi, a ciascun agente coinvolto nella transazione potrebbe essere richiesta la presentazione di questo modulo di divulgazione. Un agente immobiliare è una persona qualificata per fornire consulenza in materia di proprietà immobiliari.*

*Se desidera una consulenza legale, fiscale o di altro tipo, si rivolga a un professionista in tali settori.*

### Divulgazione relativa ai rapporti di agenzia nel settore immobiliare

#### Agente del venditore

L'agente del venditore è un agente incaricato da un venditore di rappresentare gli interessi del venditore. L'agente del venditore adempie al proprio compito procurando un acquirente per l'abitazione del venditore a un prezzo e a condizioni accettabili per il venditore. L'agente di un venditore presenta, senza alcuna limitazione, i seguenti doveri fiduciari nei confronti del venditore: ordinaria diligenza, completa lealtà, riservatezza, trasparenza, obbedienza e obbligo di rendiconto. L'agente del venditore non rappresenta gli interessi dell'acquirente. Gli obblighi dell'agente del venditore sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente e il venditore. Nei confronti dell'acquirente, l'agente del venditore deve (a) prestare capacità e cure ragionevoli nell'esercizio delle funzioni di agente; (b) operare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) divulgare tutti i fatti noti all'agente i quali potrebbero influire materialmente sul valore o sull'attrattiva della proprietà, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

#### Agente dell'acquirente

L'agente dell'acquirente è un agente incaricato da un acquirente di rappresentare gli interessi dell'acquirente. L'agente dell'acquirente adempie al proprio compito contrattando l'acquisto di un'abitazione a un prezzo e a

condizioni accettabili per l'acquirente. L'agente di un acquirente presenta, senza alcuna limitazione, i seguenti doveri fiduciari nei confronti dell'acquirente: ordinaria diligenza, completa lealtà, riservatezza, trasparenza, obbedienza e obbligo di rendiconto. L'agente dell'acquirente non rappresenta gli interessi del venditore. Gli obblighi dell'agente dell'acquirente sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente e l'acquirente. Nei confronti del venditore, l'agente dell'acquirente deve (a) prestare capacità e cure ragionevoli nell'esercizio delle funzioni di agente; (b) operare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) divulgare tutti i fatti noti all'agente i quali potrebbero influire materialmente sulla capacità e/o la volontà dell'acquirente di adempiere un contratto per l'acquisto della proprietà del venditore, in contrasto con i doveri fiduciari dell'agente nei confronti dell'acquirente.

#### Agenti del mediatore

L'agente del mediatore è un agente che collabora con, o è incaricato da, un agente di quotazione o un agente dell'acquirente (ma non lavora per la stessa azienda dell'agente di quotazione o dell'agente dell'acquirente) per assistere l'agente di quotazione o l'agente dell'acquirente nell'individuare una proprietà da vendere o acquistare, rispettivamente per il venditore dell'agente di quotazione o l'acquirente dell'agente dell'acquirente. L'agente del mediatore non ha un rapporto diretto con l'acquirente o il venditore e l'acquirente o il venditore non può fornire istruzioni o direttive direttamente all'agente del mediatore. Pertanto, l'acquirente e il venditore non hanno responsabilità per fatto altrui riguardo alle azioni dell'agente del mediatore. L'agente di quotazione o l'agente dell'acquirente invece fornisce direttive e istruzioni all'agente del mediatore e pertanto l'agente di quotazione o l'agente dell'acquirente è tenuto a rispondere delle azioni dell'agente del mediatore.

#### Doppio agente

Un mediatore immobiliare può rappresentare sia l'acquirente che il venditore se sia l'acquirente che il venditore forniscono il proprio consenso informato in forma scritta. In tale situazione di doppia agenzia, l'agente non può adempiere all'intera gamma di doveri fiduciari nei confronti dell'acquirente e del venditore. Gli obblighi dell'agente sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente, l'acquirente e il venditore. L'agente che agisce come doppio agente deve spiegare in dettaglio sia all'acquirente che al venditore il fatto che agisce anche per conto dell'altra parte. L'agente deve anche spiegare i possibili effetti della doppia rappresentanza, compreso il fatto che tramite l'accettazione del rapporto di doppia agenzia l'acquirente e il venditore rinunciano al diritto di completa

# Modulo di divulgazione per acquirente e venditore dello Stato di New York (New York State)

lealtà. L'acquirente o il venditore deve valutare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia prima di accettare tale tipo di rappresentanza. L'acquirente o il venditore può fornire il proprio consenso informato preliminare alla doppia agenzia indicandolo nel presente modulo.

## Doppio agente con agenti di vendita designati

Se l'acquirente e il venditore forniscono il proprio consenso informato in forma scritta, i committenti e il mediatore immobiliare che rappresenta entrambe le parti come doppio agente possono designare un agente di vendita che rappresenti l'acquirente e un altro agente di vendita che rappresenti il venditore. L'agente di vendita agisce sotto la supervisione del mediatore immobiliare. Con il consenso informato dell'acquirente e del venditore in forma scritta, l'agente di vendita designato per l'acquirente funge da agente

dell'acquirente in rappresentanza degli interessi e per conto dell'acquirente, mentre l'agente di vendita designato per il venditore funge da agente del venditore in rappresentanza degli interessi e per conto del venditore nella contrattazione tra l'acquirente e il venditore. L'agente di vendita designato non può adempiere all'intera gamma di doveri fiduciari nei confronti dell'acquirente o del venditore. L'agente di vendita designato deve spiegare che, analogamente al doppio agente sotto la cui supervisione agisce, non può fornire la completa lealtà. L'acquirente o il venditore deve valutare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia con agenti di vendita designati prima di accettare tale tipo di rappresentanza. Il venditore o l'acquirente fornisce il proprio consenso informato preliminare alla doppia agenzia con gli agenti di vendita designati indicandolo nel presente modulo.

Il presente modulo mi è  
stato presentato da

\_\_\_\_\_ di  
(nome in stampatello del titolare di licenza)

di

\_\_\_\_\_ (nome in stampatello della società, impresa o  
agenzia di intermediazione)

un mediatore immobiliare certificato che agisce nell'interesse di:

(\_\_\_\_\_) Venditore in qualità di (selezioni il rapporto qui sotto)

(\_\_\_\_\_) Acquirente in qualità di (selezioni il rapporto qui sotto)

(\_\_\_\_\_) Agente del venditore

(\_\_\_\_\_) Agente dell'acquirente

(\_\_\_\_\_) Agente del mediatore

(\_\_\_\_\_) Agente del mediatore

(\_\_\_\_\_) Doppio agente

(\_\_\_\_\_) Doppio agente con agente di vendita designato

Per il consenso informato preliminare alla doppia agenzia o alla doppia agenzia con agenti di vendita designati, compili la sezione qui sotto:

(\_\_\_\_\_) Consenso informato preliminare alla doppia agenzia

(\_\_\_\_\_) Consenso informato preliminare alla doppia agenzia con agenti di vendita designati

Se qui sopra è indicato un doppio agente con agenti di vendita designati: \_\_\_\_\_ è incaricato di

rappresentare l'acquirente; e \_\_\_\_\_

è incaricato di rappresentare il venditore nella presente  
transazione:

Io/Noi sottoscritto/i \_\_\_\_\_

accuso/accusiamo ricevuta di una copia  
del presente modulo di divulgazione:

Firma di { } Acquirente/Acquirenti e/o { } Venditore/Venditori:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_