

ANOMIS® Immobilien

Condizioni Generali

Versione 01/2026

Germania • Italia • International

Le presenti Condizioni Generali disciplinano tutti i servizi di mediazione immobiliare prestati da **ANOMIS® Immobilien** in Germania nonché, ove richiesto dalla normativa vigente o da disposizioni fiscali, le attività di intermediazione immobiliare in Italia e in altri mercati internazionali.

Qualora necessario, le relative operazioni vengono svolte in collaborazione con i competenti partner ufficiali del Paese interessato.

Avvertenze legali

Il rapporto di mediazione con **ANOMIS® Immobilien** si perfeziona mediante l'utilizzo dei nostri servizi di mediazione oppure mediante la sottoscrizione di un incarico di mediazione.

La provvigione dovuta dall'acquirente è determinata secondo quanto previsto nell'esposizione dell'immobile (Exposé), nel contratto di mediazione oppure nella conferma di presentazione dell'immobile e, salvo diverso accordo scritto, può ammontare fino al **6% del prezzo di acquisto**, oltre all'IVA eventualmente applicabile.

Qualora, grazie all'attività svolta da **ANOMIS® Immobilien**, venga concluso un contratto di compravendita, il diritto alla provvigione sorge secondo quanto previsto dal contratto di mediazione e dalle presenti Condizioni Generali.

La provvigione minima è pari a € **3.000,00**, oltre all'eventuale IVA prevista dalla legge.

Salvo diverso accordo scritto, la provvigione diviene esigibile con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita oppure, in assenza di contratto preliminare, al più tardi con la stipula dell'atto notarile definitivo.

Qualora vi siano più committenti, essi rispondono in solido per il pagamento della provvigione.

Tutte le informazioni relative agli immobili si basano esclusivamente sulle indicazioni fornite dal proprietario o da altri soggetti autorizzati. **ANOMIS® Immobilien** non assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza o l'aggiornamento di tali informazioni.

Qualora il cliente conosca già l'immobile proposto da **ANOMIS® Immobilien**, è tenuto a comunicarlo per iscritto senza indugio e comunque entro tre giorni di calendario.

Le presenti Condizioni Generali costituiscono parte integrante di ogni contratto di mediazione concluso con **ANOMIS® Immobilien** e si intendono accettate con l'utilizzo dei nostri servizi. Il cliente può essere sia consumatore sia professionista ai sensi della normativa vigente.

Articolo 1

Ambito di applicazione e conclusione del contratto di mediazione

Il contratto di mediazione tra il cliente e **ANOMIS® Immobilien** si conclude mediante l'utilizzo dei nostri servizi di mediazione oppure mediante la stipula di un accordo in forma scritta o in altra forma consentita dalla legge.

Le presenti Condizioni Generali si applicano a tutti i rapporti commerciali presenti e futuri tra **ANOMIS® Immobilien** e il cliente, salvo diverso accordo scritto.

Con l'utilizzo dei nostri servizi di mediazione il cliente dichiara di accettare integralmente le presenti Condizioni Generali quale parte integrante del contratto di mediazione.

Diritto di recesso per i consumatori

Qualora il cliente rivesta la qualifica di consumatore ai sensi della normativa vigente, gli spetta il diritto di recesso previsto dalla legge.

Il recesso può essere esercitato entro **14 giorni**, senza obbligo di motivazione, mediante comunicazione in forma scritta a **ANOMIS® Immobilien**. Le modalità sono disciplinate dall'apposita informativa sul diritto di recesso.

Articolo 2

Riservatezza e divieto di divulgazione

Tutte le offerte, gli Exposé, la documentazione relativa agli immobili e ogni altra informazione trasmessa da **ANOMIS® Immobilien** sono riservate esclusivamente al destinatario e devono essere trattate con la massima riservatezza.

La trasmissione, totale o parziale, a terzi è consentita esclusivamente previo consenso scritto di **ANOMIS® Immobilien**.

Qualora il cliente violi tale obbligo e, a seguito della divulgazione non autorizzata, venga concluso un contratto soggetto a provvigione con un terzo o con un'altra persona che abbia ricevuto le informazioni direttamente o indirettamente, il cliente sarà tenuto al risarcimento del danno in misura pari alla provvigione pattuita.

Resta salvo il diritto del cliente di dimostrare che il danno subito da **ANOMIS® Immobilien** sia inferiore o inesistente.

Restano impregiudicati eventuali ulteriori diritti al risarcimento del danno.

Articolo 3

Offerte

Tutte le offerte immobiliari e gli altri servizi proposti da **ANOMIS® Immobilien** sono senza impegno e non vincolanti.

Errori, vendita o locazione intervenute nel frattempo, nonché ogni altra modifica o disponibilità dell'immobile, restano espressamente riservati.

Le informazioni relative agli immobili si basano esclusivamente sulla documentazione e sulle dichiarazioni fornite dai proprietari, dai locatori o da altri soggetti autorizzati.

ANOMIS® Immobilien non assume alcuna responsabilità in merito alla correttezza, completezza o attualità delle informazioni ricevute.

Spetta al cliente verificare autonomamente tutte le informazioni relative all'immobile prima della conclusione del contratto.

La responsabilità di **ANOMIS® Immobilien** sussiste esclusivamente nei casi di dolo o colpa grave.

Articolo 4

Diritto alla provvigione

La comunicazione di un immobile, ed in particolare del relativo indirizzo, del proprietario, del venditore o del locatore, viene effettuata con espresso riferimento al diritto di **ANOMIS® Immobilien** alla provvigione.

Il diritto alla provvigione nasce nel momento in cui, grazie all'attività di segnalazione o mediazione svolta da **ANOMIS® Immobilien**, venga validamente concluso un contratto avente ad oggetto l'immobile presentato o intermediato.

A tal fine è sufficiente che l'attività di mediazione abbia contribuito, anche solo in parte, alla conclusione dell'affare.

Il diritto alla provvigione permane anche qualora il contratto venga concluso a condizioni diverse rispetto a quelle inizialmente proposte, purché l'operazione conclusa sia economicamente equivalente oppure si discosti solo in misura non rilevante dall'operazione originariamente proposta.

Ciò vale in particolare nei seguenti casi:

- acquisto di un altro immobile appartenente allo stesso proprietario o partner contrattuale;
- acquisto di quote societarie in luogo dell'acquisto diretto dell'immobile;
- costituzione o acquisto di un diritto di superficie in luogo dell'acquisto del terreno;
- permuta in luogo della compravendita;
- locazione in luogo della compravendita o viceversa;

- conclusione del contratto tramite società partner o partner di cooperazione di **ANOMIS® Immobilien**.

Articolo 5

Esigibilità della provvigione

Il diritto alla provvigione diviene esigibile al momento della conclusione del contratto principale. Rientrano tra questi, in particolare, il contratto definitivo di compravendita, il contratto preliminare, il contratto di locazione o qualsiasi altro accordo economicamente equivalente, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

La provvigione è dovuta a seguito dell'emissione della relativa fattura e dovrà essere corrisposta entro il termine di pagamento indicato.

ANOMIS® Immobilien ha il diritto di essere presente alla stipula del contratto principale.

Qualora il contratto principale venga concluso senza la partecipazione o la presenza di **ANOMIS® Immobilien**, il cliente è tenuto a informare tempestivamente **ANOMIS® Immobilien** della conclusione del contratto, comunicando tutti gli elementi necessari per il calcolo della provvigione.

Il diritto alla provvigione sussiste indipendentemente dal fatto che il venditore o il locatore sia esso stesso un mediatore immobiliare oppure collabori con un'altra agenzia immobiliare. L'attività svolta da **ANOMIS® Immobilien** costituisce una prestazione di mediazione autonoma e indipendente.

Articolo 6

Entità della provvigione

L'importo della provvigione è determinato in base a quanto previsto nell'Exposé, nel contratto di mediazione oppure nella conferma di presentazione dell'immobile.

Salvo diverso accordo scritto, si applicano le seguenti percentuali:

- **Provvigione a carico del venditore:** dallo **0% al 3%**
- **Provvigione a carico dell'acquirente:** dal **3% al 6%**

calcolate sul valore economico dell'operazione di compravendita e maggiorate dell'IVA eventualmente prevista dalla normativa vigente.

Per gli immobili ad uso commerciale destinati alla locazione, la provvigione a carico del conduttore, salvo diverso accordo, può ammontare fino a tre mensilità nette del canone di locazione, oltre all'IVA prevista dalla legge.

Qualora, grazie all'attività svolta da **ANOMIS® Immobilien**, venga concluso un contratto di compravendita, il cliente è tenuto al pagamento della provvigione pattuita, calcolata sul prezzo originariamente proposto, indipendentemente dal prezzo successivamente negoziato, nei limiti consentiti dalla legge e da quanto contrattualmente concordato.

La provvigione minima è pari a € **3.000,00**, oltre all'eventuale IVA di legge.

Qualora vi siano più committenti, essi rispondono solidalmente dell'obbligazione di pagamento.

Articolo 6a

Collaborazione nelle operazioni immobiliari in Italia e nei mercati internazionali

Per le operazioni immobiliari in Italia, gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente o dalle disposizioni fiscali vengono svolti in collaborazione con i nostri partner ufficiali operanti nelle rispettive regioni italiane.

Qualora **ANOMIS® Immobilien** operi anche in altri mercati internazionali, gli adempimenti previsti dalla normativa applicabile o dalle disposizioni fiscali saranno svolti, ove necessario, in collaborazione con i partner ufficiali competenti del relativo Paese.

Qualora richiesto dalla normativa vigente o dalle disposizioni fiscali, singole prestazioni nonché l'emissione della relativa fatturazione potranno essere effettuate direttamente da **ANOMIS® Immobilien** oppure dal partner competente.

Il partner competente sarà comunicato all'acquirente e/o al venditore con congruo anticipo rispetto alla stipula dell'atto notarile o di un altro accordo giuridicamente vincolante equivalente. Contestualmente saranno fornite tutte le informazioni relative alla gestione contrattuale e amministrativa dell'operazione.

Articolo 7

Doppia mediazione

ANOMIS® Immobilien è autorizzata, nei limiti consentiti dalla legge, a svolgere attività di mediazione sia per il venditore o locatore sia per l'acquirente o conduttore, a titolo oneroso oppure gratuito.

In caso di doppia mediazione, **ANOMIS® Immobilien** si impegna ad agire con imparzialità, correttezza e nel rispetto degli interessi di entrambe le parti contrattuali.

Articolo 8

Conoscenza preventiva dell'immobile

Qualora il cliente conosca già l'immobile presentato o segnalato da **ANOMIS® Immobilien**, è tenuto a comunicarlo immediatamente per iscritto e comunque entro tre giorni di calendario.

Su richiesta di **ANOMIS® Immobilien**, tale conoscenza preventiva dovrà essere dimostrata mediante idonea documentazione.

Qualora il cliente ometta di effettuare la comunicazione nei termini previsti oppure non sia in grado di dimostrare la conoscenza preventiva dell'immobile, sarà tenuto a risarcire **ANOMIS® Immobilien** per gli eventuali danni derivanti da tale omissione.

Articolo 9

Provvigione per segnalazione (Tippgeber)

Il diritto alla corresponsione di una provvigione per segnalazione sussiste esclusivamente qualora siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'immobile o il terreno non erano già conosciuti da **ANOMIS® Immobilien**;
- l'immobile o il terreno non erano ancora pubblicamente offerti in vendita o in locazione (ad esempio tramite portali immobiliari, annunci di stampa o cartelli di vendita);
- l'immobile o il terreno si trovano in Germania, in Italia oppure in un altro mercato seguito da **ANOMIS® Immobilien**;
- tra **ANOMIS® Immobilien** e il segnalatore è stato previamente concluso un accordo scritto relativo alla segnalazione;
- a seguito della segnalazione viene concluso un contratto di mediazione soggetto a provvigione tra **ANOMIS® Immobilien** e il proprietario dell'immobile;
- la provvigione di mediazione è stata integralmente corrisposta ad **ANOMIS® Immobilien**;
- il segnalatore non è proprietario né comproprietario dell'immobile o del terreno segnalato.

Il diritto al pagamento della provvigione per segnalazione sorge esclusivamente dopo l'integrale incasso della provvigione di mediazione da parte di **ANOMIS® Immobilien**.

Articolo 10

Limitazione della responsabilità

ANOMIS® Immobilien risponde dei danni esclusivamente nei casi di dolo o colpa grave.

Restano escluse da tale limitazione le responsabilità derivanti da lesioni alla vita, all'integrità fisica o alla salute, nonché dalla violazione di obblighi contrattuali essenziali, per le quali trova applicazione la normativa vigente.

Nei limiti consentiti dalla legge, tale limitazione di responsabilità si applica altresì ai rappresentanti legali, ai collaboratori e agli ausiliari di **ANOMIS® Immobilien**.

Eventuali richieste di risarcimento danni sono soggette ai termini di prescrizione previsti dalla normativa vigente.

Articolo 11

Risoluzione delle controversie dei consumatori

ANOMIS® Immobilien non è obbligata né disponibile a partecipare a procedure di risoluzione alternativa delle controversie dinanzi a un organismo di conciliazione per i consumatori, salvo quanto eventualmente previsto dalla normativa applicabile.

Articolo 12

Luogo di adempimento e foro competente

Nei limiti consentiti dalla legge, il luogo di adempimento e il foro competente per tutte le controversie derivanti dal rapporto contrattuale è **Berlino (Germania)**.

Restano impregiudicate le disposizioni inderogabili previste dalla normativa vigente, in particolare quelle poste a tutela dei consumatori.

Articolo 13

Clausola di salvaguardia

Qualora una o più disposizioni delle presenti Condizioni Generali risultino, in tutto o in parte, nulle, inefficaci o inapplicabili, la validità delle restanti disposizioni rimarrà pienamente efficace.

La disposizione invalida o inefficace sarà sostituita dalla disposizione legalmente ammessa che più si avvicina allo scopo economico perseguito dalla clausola originaria.

Lo stesso principio si applica anche in presenza di eventuali lacune contrattuali.

Disposizioni finali

Le presenti Condizioni Generali sono state predisposte per operazioni immobiliari nazionali e transfrontaliere, tenendo conto dell'attività svolta da **ANOMIS® Immobilien** in Germania e nei mercati internazionali.

A seconda del Paese interessato e della normativa applicabile, potranno rendersi necessarie ulteriori disposizioni contrattuali o accordi integrativi.

Versione vigente

La presente **Versione 01/2026** corrisponde allo stato attuale delle Condizioni Generali pubblicate sul sito ufficiale di **ANOMIS® Immobilien**.

Fa sempre fede la versione più aggiornata disponibile sul nostro sito web:

 www.anomis-immo.de

ANOMIS® Immobilien

Germania • Italia • International

Versione 01/2026

© ANOMIS® Immobilien. Tutti i diritti riservati.

Redatto e pubblicato da ANOMIS® Immobilien.