

INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE
AD USO NON ABITATIVO

DITTA

AGENZIA: N. _____ ISCRIZIONE C.C.I.A.A. DI _____

AGENTE: N. _____ ISCRIZIONE C.C.I.A.A. DI _____

DEPOSITATO PRESSO LA CCIAA DI _____ IN DATA _____

N.B.: IL PRESENTE MODULO NON PUÒ ESSERE UTILIZZATO PER L'INCARICO DI MEDIAZIONE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

Spett.le Agenzia Immobiliare

Il sottoscritto.....(di seguito venditore) nato a.....il.....residente a.....via.....n.....tel...cod. fisc..... in qualità di (società/impresa)

CONFERISCE INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

affinché l’Agenzia procuri un acquirente per l’immobile sottodescritto, alle condizioni di seguito indicate:

ARTICOLO 1 DESCRIZIONE IMMOBILE

COMUNE..... VIA PROPRIETÀ INTESTATA A

DATI CATASTALI.....

COMPOSIZIONE

DESTINAZIONE D’USO.....

- ATTUALMENTE OCCUPATO DAL PROPRIETARIO
- ATTUALMENTE LIBERO
- ATTUALMENTE LOCATO

altro:.....

Il venditore dichiara:

1. di aver conferito precedentemente incarico per questo medesimo affare alle agenzie immobiliari.....
2. con riguardo alla conformità dell’immobile alle norme edilizie ed urbanistiche:.....
3. con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:.....
4. con riguardo all’esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, ipoteche ed oneri (anche derivanti dal regolamento di condominio):.....
5. con riguardo alla certificazione energetica:
 - presente;
 - non presente. In tal caso il venditore si obbliga a produrla al momento dell’atto notarile.
6. con riguardo alle spese condominiali:
 - le spese condominiali ordinarie dell’ultimo esercizio chiuso ammontano a €
 - alla data odierna:
 - non sono state deliberate spese straordinarie;
 - sono state deliberate spese straordinarie per circa €

Il venditore precisa che le spese condominiali straordinarie effettuate o anche solo deliberate anteriormente alla data di conclusione del contratto preliminare di vendita saranno a suo esclusivo carico; eventuali spese condominiali straordinarie deliberate successivamente al contratto stesso saranno ad esclusivo carico di parte acquirente. Il venditore si impegna a delegare parte acquirente affinché la stessa possa intervenire in sua vece ad eventuali assemblee condominiali convocate per una data successiva alla conclusione del contratto preliminare.

7. Altro:

Il venditore in merito alla documentazione attestante il titolo di proprietà:

- consegna la stessa contestualmente alla sottoscrizione del presente incarico;
- si impegna a consegnare la stessa entro il decimo giorno successivo alla sottoscrizione del presente incarico.

ARTICOLO 2 PREZZO DI VENDITA RICHIESTO €..... (euro)
comprendente l’eventuale residuo capitale mutuo attuale di € circa.

ARTICOLO 3 CONCLUSIONE DEL PRELIMINARE E TRASCRIZIONE La conclusione del contratto preliminare si perfeziona nel momento in cui il proponente/acquirente viene a conoscenza, mediante comunicazione scritta, eventualmente tramite l’Agente immobiliare, dell’avvenuta integrale accettazione per iscritto della proposta da parte del venditore.

Il venditore si impegna ove richiesto a quanto necessario per la trascrizione del contratto preliminare di vendita.

ARTICOLO 4 PROVVISORIO PER LA MEDIAZIONE Il venditore dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell’Agenzia, per la quale si impegna a versare la provvigione del % (per cento) + IVA sul prezzo di

vendita. Il diritto alla provvigione per la mediazione matura nel momento in cui il proponente/acquirente avrà conoscenza, mediante comunicazione scritta, eventualmente tramite l'Agente immobiliare, dell'avvenuta integrale accettazione per iscritto della proposta da parte del venditore (conclusione del contratto preliminare). Tale provvigione verrà corrisposta con le seguenti modalità: La provvigione sarà altresì dovuta nel caso di vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'Agente immobiliare e risultanti da comunicazione scritta. Essa sarà dovuta anche nel caso in cui il contratto definitivo preveda la cessione di quote di società ai fini del trasferimento dell'immobile di cui al presente incarico o avvenga tramite contratto di leasing.

ARTICOLO 5 ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE Il venditore ha l'obbligo di corrispondere al mediatore un compenso pari al % della provvigione pattuita, comprensivo del rimborso spese, per l'attività svolta, anche nel caso in cui il conduttore eserciti il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge 27707/1978 n. 392.

ARTICOLO 6 CONDIZIONI DI PAGAMENTO La proposta di acquisto potrà contenere la previsione di un versamento contestuale a titolo di deposito fiduciario, con la precisazione che in caso di accettazione della proposta tale somma diverrà caparra confirmatoria. Potranno inoltre essere previsti successivi pagamenti a titolo di acconto prezzo, secondo le seguenti modalità:..... Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato con assegno circolare non trasferibile all'atto notarile. Nel caso di esistenza di rapporto di mutuo per l'immobile di cui al presente incarico il venditore si obbliga ad estinguere lo stesso entro la sottoscrizione dell'atto notarile e ad espletare entro la predetta data ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca. L'acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti, il cui importo verrà messo a disposizione del venditore da parte del notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

ARTICOLO 7 DURATA DELL'INCARICO Il presente incarico ha una validità di **6 mesi*** (.....) a decorrere dal conferimento ed è rinnovabile tacitamente per uguale periodo, salvo disdetta comunicata con raccomandata r/r entro 20 giorni dalla scadenza.

ARTICOLO 8 ESECUZIONE DELL'INCARICO Al fine di consentire l'esecuzione dell'incarico il venditore autorizza l'Agenzia - ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni all'organizzazione, purché iscritti nel Ruolo Mediatori di cui alla legge 39/89;

- a far visitare l'immobile a persone accompagnate dall'Agenzia e si impegna, pertanto, a consentire l'effettuazione delle visite;

- a far sottoscrivere al potenziale acquirente una proposta di acquisto;

- a comunicare per iscritto allo stesso l'avvenuta accettazione da parte sua;

- a richiedere all'amministratore di condominio i dati relativi alla proprietà ed all'immobile;

- a ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al venditore, che dovranno essergli consegnati, a titolo di caparra confirmatoria, dopo che il potenziale acquirente avrà avuto conoscenza, in forma scritta, della sua accettazione, ovvero che dovranno essere restituiti al potenziale acquirente in caso di mancata accettazione.

ARTICOLO 9 ATTO NOTARILE L'atto notarile dovrà essere stipulato entro **180 giorni*** (.....) dalla conclusione del contratto preliminare di compravendita (vedi art. 3). Spese, imposte o tasse inerenti la vendita, saranno a carico dell'acquirente, escluse solamente quelle per legge a carico del venditore. L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, comprese le spese condominiali, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate e accettate dall'acquirente, essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e liberamente compravendibile. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni.

Articolo 10 CONSEGNA DELL'IMMOBILE Il possesso dell'immobile verrà trasferito alla stipula dell'atto notarile. L'immobile verrà consegnato:

libero e sgombro da persone e cose

occupato da persona munita di titolo opponibile a terzi.

Articolo 11 MODALITA' DELL'INCARICO. ESCLUSIVA/NON ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:

- **NON IN ESCLUSIVA.** In tal caso il venditore potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere a titolo di provvigione. Il venditore si obbliga in tale ipotesi a comunicare l'avvenuta accettazione di una proposta di acquisto immediatamente e comunque non oltre un giorno lavorativo successivo. In caso di mancata vendita tramite il mediatore, tuttavia, il venditore si obbliga a rimborsare le spese documentate sostenute nell'esecuzione del presente incarico. Il venditore autorizza ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di €(Euro.....).
- **IN ESCLUSIVA.** In tal caso il venditore si obbliga a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari né a terzi né a porre in vendita l'immobile direttamente o per interposta persona per tutto il periodo di vigenza dell'incarico. La violazione dell'obbligo di esclusiva comporterà il pagamento da parte sua della penale prevista al successivo punto 12 A) 2).

SPECIFICARE LA SCELTA

ARTICOLO 12 CLAUSOLA PENALE Una penale sarà dovuta dal venditore all'Agenzia nella misura e per i casi di seguito indicati:

A) penale pari a % della provvigione pattuita nei seguenti casi: 1) rifiuto da parte del venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico; 2) violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva di cui all'art. 11 che precede;

B) penale pari a... .. % della provvigione pattuita nei seguenti casi: 1) mancata conclusione dell'affare, a fronte del reperimento di una proposta conforme, a causa di inesatte indicazioni da parte del venditore su elementi essenziali relativi alla situazione di fatto e di diritto; 2) rifiuto da parte del venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico, salvo il caso di rifiuto dovuto a giustificato e comprovato motivo oggettivo attinente le condizioni del proponente ed il buon fine della vendita.

Il venditore avrà invece diritto da parte dell'Agenzia a una penale pari a ...% della provvigione pattuita nel caso di inadempimento agli obblighi di cui all'art. 13.

ARTICOLO 13 OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia si obbliga a:

- a) impegnare la sua organizzazione per promuovere e pubblicizzare adeguatamente la vendita;
- b) comunicare al venditore, ai sensi dell'art. 1759 c.c., tutte le circostanze note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso;
- c) trasmettere al venditore tempestivamente le proposte di acquisto efficaci e conformi al presente incarico;
- d) fornire le prestazioni previste dalla L. 39/89;
- e) non promuovere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito all'articolo 2);
- f) verificare sulla documentazione attestante il titolo di provenienza consegnatagli dal venditore, la legittimazione dello stesso a disporre dell'immobile.

Dietro richiesta del venditore, inoltre, l'Agenzia fornirà informazioni sull'attività di mediazione svolta.

ARTICOLO 14 RISOLUZIONE DI DIRITTO Il presente incarico si risolve di diritto se il venditore non ha la piena disponibilità dell'immobile al momento del conferimento dell'incarico, purché ciò emerga dalla documentazione consegnata dal venditore all'Agente entro il termine di cui all'art. 1.

ARTICOLO 15 CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE Qualsiasi controversia nascente tra le parti in ragione del presente incarico potrà essere sottoposta a conciliazione secondo le previsioni del Regolamento della Camera Arbitrale del Piemonte qui richiamato integralmente. Resta salva la facoltà per le parti di far valere i propri diritti attraverso le vie giudiziarie ordinarie.

ARTICOLO 16 NOTE:.....

***N.B. TUTTI I TERMINI SONO LIBERAMENTE NEGOZIABILI TRA LE PARTI.**

INFORMATIVA SULLA PRIVACY Ai sensi del D.lgs. 196/2003 (Codice in materia di dati personali) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il venditore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici (specificare eventuali altri dati). Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette il conferimento dei dati personali del venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. L'Agenzia informa inoltre il venditore che il titolare del trattamento è e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del decreto citato.

INFORMATIVA SUL DIRITTO DI RECESSO NEL CASO DI CONTRATTI CONCLUSI FUORI DAI LOCALI COMMERCIALI CON CONSUMATORI Nel caso l'incarico all'Agente sia conferito fuori dai locali commerciali da un soggetto che abbia la qualifica di "consumatore" a quest'ultimo spetta il diritto di recesso da esercitarsi con le modalità ed i termini di cui all'art.

12/04/10

64 del Codice del consumo (diritto di recesso dichiarato con racc. r.r. da inviare alla sede dell'agenzia di mediazione entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente modulo).

.....
Luogo e data

.....
Firma dell'incaricante

.....
Iscrizione n.
Firma dell'Agente immobiliare

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli: 11 esclusiva; 12 clausola penale.

.....
Firma dell'Agente immobiliare

.....
Firma dell'incaricante