

INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

DITTA

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

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

N.B.: IL PRESENTE MODULO NON PUO' ESSERE UTILIZZATO PER L'INCARICO DI MEDIAZIONE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE O DESTINATO AD USO NON ABITATIVO

Spett.le Agenzia Immobiliare

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

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 alle caratteristiche energetiche.....
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; mentre 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.

3. 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 COMPENSO DI MEDIAZIONE E CONCLUSIONE DEL PRELIMINARE 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 al compenso di 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.

ARTICOLO 4 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 5 DURATA DELL'INCARICO Il presente incarico ha una validità di **6 mesi*** a decorrere dal conferimento e non è rinnovabile tacitamente.

ARTICOLO 6 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 a lui intestati, 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 7 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. Il venditore si impegna ove richiesto a quanto necessario per la trascrizione del contratto preliminare di vendita. 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 8 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 9 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 11 A)2). Per contro, il venditore ha il diritto di recesso di cui all'art. 10, c. 3, ed, inoltre, in caso di mancata conclusione dell'affare nulla dovrà a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico.

SPECIFICARE LA SCELTA

ARTICOLO 10 DIRITTO DI RECESSO Ciascuna parte ha diritto di recedere dal presente contratto dandone comunicazione scritta all'altra parte. A titolo di corrispettivo dell'esercizio del diritto di recesso è dovuta da ciascuna parte una somma pari al ... %* della provvigione pattuita. Nel caso di incarico conferito in esclusiva ai sensi dell'art. 9 il venditore potrà recedere gratuitamente fino al 10° giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione, fermo restando quanto previsto al comma 2 del presente articolo per il restante periodo di vigenza dell'incarico. Resta inteso che, in ogni caso, il diritto di recesso potrà

essere esercitato solo fino a che non venga comunicata una proposta di acquisto conforme all'incarico ricevuto. Nel caso di contratto concluso al di fuori dei locali commerciali si applica il cd. Codice del Consumo, D. Lgs. 206/2005

ARTICOLO 11 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. 9 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. 12.

ARTICOLO 12 OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia si obbliga a:

- a) impegnare la sua organizzazione per promuovere diligentemente la vendita (a titolo esemplificativo mediante pubblicità su stampa specializzata, affissione di annunci in vetrina, siti internet...)
- 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 richiedere 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 disporne.

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

ARTICOLO 13 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 (vedi art. 1 ultimo capoverso).

ARTICOLO 14 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 15 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 Per il recesso di cui all'art. 10 ultimo comma, si applica l'art. 64 del codice 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

Ruolo Mediatori n (.....)

Firma dell'incaricante

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: 9 esclusiva; 10 recesso; 11 clausola penale

.....

.....

Firma dell'agente immobiliare

Firma dell'incaricante