

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA

A) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., il....., residente a..... (.....), Via..... n....., Cod. Fisc.....
B) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., il....., residente a..... (.....), Via..... n....., Cod. Fisc.....
in proprio/in qualità di..... della società..... con sede legale in..... Via/Piazza..... Cod. Fisc..... Part. I.V.A..... Telefono..... Fax....., e-mail..... (di seguito denominato "Venditore"), conferisce all'Agente/Agenzia Immobiliare..... con sede a..... in Via..... n. R.E.A..... presso la C.C.I.A.A. di..... (di seguito denominato/a "Intermediario"), nella persona dell'Agente Immobiliare Sig..... già iscritto al n..... presso la C.C.I.A.A. di..... in qualità di preposto alla mediazione di cui all'art. 11 D.M. n. 452/1990, con codice Fiaip n..... Assicurazione Professionale n..... della Compagnia..... con massimale di Euro..... con scadenza il..... l'incarico di reperire un acquirente del bene immobile qui di seguito descritto all'art. 1 della presente scrittura.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 1.1 **Immobile** sito nel Comune di..... (.....), Via/Piazza..... n..... di proprietà di..... costituito da..... destinazione d'uso..... identificato in Catasto Fabbricati..... (qui di seguito indicato come l'"Immobile"). stato costruttivo: l'Immobile è completamente costruito ed esistente; è in costruzione e, quindi, soggetto alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 20.06.2005 n. 122. stato occupativo: l'Immobile è libero; locato al canone annuo iniziale di €..... con contratto che scade il.....
- 1.2 Il **Venditore** dichiara e garantisce:
- a) la conformità dell'Immobile alle norme e prescrizioni edilizie ed urbanistiche, nonché la coerenza tra lo stato di fatto dell'Immobile e le sue risultanze catastali, ad eccezione di:.....
- b) l'assenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vincoli e gravami di qualsiasi specie ad eccezione di.....
- c) che gli impianti elettrici e del gas sono/ non sono dotati di certificazione di conformità;
- d) che l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, qualora autonomo, è/ non è dotato di certificazione di conformità;
- e) che l'Immobile rientra nella classe energetica....., Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.).....;
- f) che le spese condominiali ordinarie di pertinenza dell'Immobile ammontano a circa €..... annui, sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, e che, alla data odierna, non sono state/ sono state deliberate spese straordinarie rispetto alle quali la quota di pertinenza dell'Immobile ammonta ad €.....
- 1.3 Inoltre il **Venditore** dichiara di avere, o rappresentare, la piena proprietà dell'Immobile in qualità di..... e di poter disporre del medesimo, obbligandosi a comunicare tempestivamente all'Intermediario ogni eventuale variazione che dovesse intervenire relativamente allo stato giuridico e materiale dell'Immobile.

2) CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI COMPRASVENDITA

- 2.1 Il prezzo richiesto per la vendita dell'Immobile è di €..... (.....) (qui di seguito indicato come il "Prezzo di vendita dell'immobile") o comunque quel diverso prezzo che il **Venditore** riterrà di accettare.
- 2.2 A titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 cod. civ., anche integrabile in più soluzioni, e/o di acconto prezzo, dovrà essere versata una somma pari al.....% (.....%) del **Prezzo di vendita dell'immobile**.
- 2.3 Il saldo del prezzo dovrà essere versato mediante assegni circolari al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita da stipularsi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il termine di..... dall'accettazione, da parte del **Venditore**, della proposta d'acquisto dell'Immobile raccolta dall'Intermediario.

3) CARATTERISTICHE DELL'INCARICO DI MEDIAZIONE ED OBBLIGHI DELLE PARTI

- 3.1 Il **Venditore** incarica l'Intermediario di promuovere la stipulazione di un contratto di compravendita dell'Immobile.
- 3.2 Il **Venditore** prende atto che il presente incarico può essere conferito all'Intermediario in forma esclusiva - nel qual caso deriveranno a carico delle parti gli obblighi previsti ai successivi articoli 3.5 e 3.6. - oppure in forma non esclusiva, ed opta per il conferimento dell'incarico in forma.....
- 3.3 **Durata dell'incarico.** Il presente incarico viene conferito per la durata di mesi..... (.....) con decorrenza dalla sottoscrizione della presente scrittura, e scadenza al..... dopodiché:
- a) si intenderà tacitamente rinnovato per un altro periodo pari alla durata iniziale, e per una sola volta salvo disdetta pervenuta all'Intermediario almeno 15 giorni prima della scadenza. In questo caso, il **Venditore** opta per il rinnovo dell'incarico in forma.....;
- b) si intenderà cessato a tutti gli effetti.
- 3.4 **Facoltà di recesso.** Ad entrambe le parti è attribuita la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente incarico di mediazione dietro corresponsione di una somma, a titolo di multa penitenziale e corrispettivo del recesso, corrispondente al compenso di cui al punto 3.7 decurtato del.....% (.....%).
- 3.5 **Obblighi del Venditore.** Qualora il presente incarico sia stato conferito in esclusiva, il **Venditore** si impegna espressamente, durante la vigenza del medesimo, a non conferire ad altri intermediari analogo incarico avente ad oggetto l'Immobile. Eventuali soggetti interessati all'acquisto, reperiti dal **Venditore**, dovranno essere tempestivamente segnalati all'Intermediario, affinché sia quest'ultimo a seguire la trattativa. Inoltre, ed indipendentemente dall'esclusiva eventualmente conferita all'Intermediario, il **Venditore** si obbliga:
- a) a fornire, a propria cura e spese, all'Intermediario tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico;
- b) a consentire lo svolgimento del presente incarico da parte dell'Intermediario e, in particolare, consentire le visite e l'accesso all'Immobile da parte dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto reperiti dall'Intermediario;
- c) ad accettare la proposta d'acquisto dell'Immobile raccolta dall'Intermediario, qualora tale proposta

d'acquisto sia conforme al **Prezzo di Vendita dell'Immobile** indicato al precedente punto 2.1, fatto salvo il caso di giustificato motivo oggettivo inerente la sicurezza dell'affare e/o la solvibilità dell'acquirente.

3.6 Obblighi dell'Intermediario

L'Intermediario ha già visitato l'Immobile, effettuando una valutazione commerciale dello stesso con cui ha determinato il suo più probabile valore di mercato, tenuto conto del quale il **Venditore** ha fissato il **Prezzo di Vendita dell'Immobile**. Inoltre, qualora il presente incarico sia stato conferito in esclusiva, l'Intermediario si obbliga a:

a) sostenere tutte le spese relative all'attività di intermediazione, senza chiederne il rimborso anche in caso di mancata conclusione dell'affare;

b) consigliare ed assistere il **Venditore** in tutte le fasi della trattativa;

c) reperire (o assistere il cliente nel reperimento) dei documenti relativi all'immobile, presso gli Uffici Tecnici Comunali per quanto riguarda le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile; presso l'Agenzia del Territorio per le visure ipotecarie e catastali e per la verifica della conformità della scheda catastale. In particolare; le schede e le visure catastali verranno richieste in seguito al conferimento dell'incarico, mentre le pratiche edilizie e le visure ipotecarie verranno richieste, al più tardi, al momento della accettazione della proposta di vendita;

d) previa autorizzazione scritta del **Venditore**, effettuare una verifica presso l'amministratore dell'eventuale condominio in merito all'esistenza o meno di spese condominiali arretrate o di spese preventivate per interventi straordinari;

e) accompagnare gli aspiranti acquirenti nelle visite all'Immobile;

f) promuovere la vendita dell'Immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista. In particolare l'Intermediario si impegna a pubblicizzare la vendita dell'Immobile con le modalità ritenute più opportune e, a tale scopo, il **Venditore** autorizza fin d'ora l'Intermediario alla pubblicazione delle foto dell'Immobile su giornali e/o siti internet;

g) fornire al **Venditore** le informazioni che egli richiederà circa l'attività svolta;

h) comunicare tempestivamente, anche a mezzo telefax, telegramma o raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo, l'avvenuta accettazione della proposta di acquisto dell'Immobile;

i) fornire, alla scadenza dell'incarico, tutti i nominativi dei soggetti a cui è stato proposto o fatto visitare l'Immobile.

3.7 **Compenso di mediazione.** Il **Venditore** si obbliga a corrispondere all'Intermediario, per la sua attività di mediazione, un compenso pari al.....% (.....%), del **prezzo di vendita dell'Immobile** oltre ad I.V.A.

3.8 Tale compenso provvigionale in favore dell'Intermediario, alla "conclusione dell'affare", intendendosi per tale la comunicazione al proponente dell'avvenuta accettazione della proposta d'acquisto da parte del **Venditore**, e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento.

3.9 Il compenso provvigionale indicato nel precedente articolo 3.7 sarà dovuto, in favore dell'Intermediario, anche nel caso di compravendita dell'Immobile in un momento successivo alla scadenza del presente incarico o dei suoi eventuali rinnovi, qualora il contratto venga concluso entro un anno dalla cessazione dell'incarico con un soggetto già contattato o segnalato dall'Intermediario durante il periodo di validità dell'incarico.

3.10 **Clausola penale.** Nei casi di inadempimento contrattuale indicati alle lettere a), b), c), d) del presente art. 3.10, il **Venditore** sarà tenuto al pagamento in favore dell'Intermediario di una penale - ai sensi dell'art.1382 cod. civ. e fatto salvo il diritto dell'Intermediario al risarcimento dei danni ulteriori - pari al compenso provvigionale previsto al precedente art. 3.7 decurtato del.....% (.....%):

- a) nel caso di violazione degli obblighi di esclusiva previsti agli articoli 3.3 e 3.5, sia per il caso di vendita dell'Immobile, anche per atto preliminare, effettuata direttamente dal **Venditore** durante il periodo di efficacia del presente incarico, sia per il caso di incarico conferito ad altro intermediario durante il periodo di efficacia del presente incarico;
- b) nel caso di comunicazione, da parte del **Venditore**, di circostanze false o incomplete riguardanti lo stato giuridico o tecnico dell'Immobile, la titolarità del medesimo e la facoltà di disporne;
- c) nel caso di violazione, da parte del **Venditore**, dell'obbligo di consentire le visite e l'accesso all'Immobile da parte dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto reperiti dall'Intermediario, qualora ciò avvenga ripetutamente e/o senza un giustificato motivo oggettivo;
- d) nel caso di violazione, da parte del **Venditore**, dell'obbligo di accettare la proposta d'acquisto dell'Immobile - raccolta dall'Intermediario e conforme al **prezzo di vendita dell'Immobile** indicato al precedente punto 2.1 - fatto salvo il caso di giustificato motivo oggettivo inerente la sicurezza dell'affare e/o la solvibilità dell'acquirente.

4) CLAUSOLE AGGIUNTIVE

- 4.1 Il **Venditore** dichiara di aver ricevuto la scheda informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e, preso atto di essa, autorizza l'Intermediario ad utilizzare i propri dati per le finalità di cui alla presente scrittura. Ciò anche ai sensi della normativa in materia di antiriciclaggio (D.Lgs. n. 231/2007 e D.Lgs. n. 151/2009).
- 4.2 **Foro Competente.** Qualora il **Venditore** sia un "consumatore" - in quanto dotato dei requisiti previsti all'art. 3, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 6.09.2005 n. 206 (Codice del Consumo) - il Foro competente a decidere ogni controversia riguardante la presente scrittura sarà quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del **Venditore**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di.....
- 4.3 Le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o collegate ad esso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di mediazione del servizio di conciliazione della Camera di Commercio, il cui Regolamento le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.
- 4.4

Sottoscritto presso gli uffici dell'Intermediario in....., in data.....
Il **Venditore** Il **Intermediario**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 6 ottobre 2005 n. 206 il sottoscritto dichiara che il testo del presente contratto è stato oggetto di articolata trattativa, avendone esaminata e discussa ogni singola clausola, ben consapevole delle reciproche obbligazioni, nonché dei reciproci diritti. Pertanto, anche ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cod. civ., previa attenta lettura del presente contratto, il sottoscritto dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole: 3.2) tipologia dell'incarico: con o senza esclusiva; 3.3) durata dell'incarico ed eventuale rinnovo tacito; 3.4) facoltà di recesso e multa penitenziale; 3.5) obblighi del Venditore; 3.10) clausola penale; 4.2) Foro competente; 4.3) Tentativo di conciliazione.

Luogo e data..... Il **Venditore**

FACSIMILE

L'Intermediario.

Il Venditore.

Il