



INCARICO

Di mediazione

IN CONFORMITA' ALLA LEGGE 6 FEBBRAIO 1996 N° 52 - DISCIPLINA DELLE "CLAUSOLE VESSATORIE"

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____
residente a _____ via _____ n° _____
tel. _____ Codice fiscale _____
in qualità di _____ della _____
in seguito denominato "venditore", dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile.

conferisce

A _____ con sede in _____
via _____ n° _____
in seguito denominato "agente immobiliare"

incarico di mediazione

affinché procuri un acquirente per l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

1 Descrizione immobile

Comune _____ via _____ n° _____
proprietà intestata a _____ destinazione d'uso _____
composizione _____

attualmente locato ad uso _____
al canone annuo attuale di € _____ con contratto scadente il _____

2 Dichiarazioni del venditore

Il venditore dichiara che:
con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche _____
con riguardo alla conformità degli impianti alle norme vigenti _____
con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli _____

3 Prezzo di vendita richiesto

€ _____
comprendente il residuo capitale mutuo attuale di € _____ circa.

4 Compenso di mediazione

Provvigione del _____ % (_____ per cento) + IVA sul prezzo di vendita.
Il compenso maturerà alla avvenuta conoscenza da parte dell'acquirente dell'accettazione della proposta di acquisto e verrà corrisposto dal Venditore all'Agente immobiliare alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 7a o, in mancanza di questa, entro 10 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto.

5 Durata dell'incarico

La durata dell'incarico è da oggi fino al giorno ____ / ____ / ____, dopodichè:

- si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, salvo disdetta pervenuta all'Agente immobiliare a mezzo lettera raccomandata A.R., telefax o telegramma almeno ____ giorni prima della scadenza.
- si intenderà risolto a tutti gli effetti.

6 Proposta di acquisto

L'Agente immobiliare è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto e a comunicare agli stessi l'avvenuta accettazione; a ricevere e a trattenere fiduciarmente gli eventuali titoli di credito non trasferibili intestati al Venditore, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.

7 Condizioni di pagamento

- a. La proposta di acquisto dovrà contenere l'impegno del proponente di versare, entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta stessa, una somma non inferiore al ____% (____ per cento) del prezzo di vendita, comprensiva di quanto versato alla proposta di acquisto.
In tale occasione, sarà facoltà delle parti riprodurre il contenuto della proposta di acquisto, al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nella stessa.
- b. Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato per contanti e/o a mezzo di assegni circolari entro l'atto notarile. Nel caso l'acquirente non intendesse accollarsi l'eventuale mutuo, il Venditore si obbliga entro l'atto notarile, ad estinguere il debito e ad espletare 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 dal notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

8 Atto notarile

L'atto notarile dovrà essere stipulato entro ____ giorni dalla conoscenza da parte dell'aspirante acquirente dell'accettazione della proposta d'acquisto. Ogni spesa imposta o tassa inerente la vendita sarà 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, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate e accettate dall'acquirente, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, e liberamente compravendibile. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni

9 Consegna dell'immobile

L'immobile verrà consegnato alla data del ____ libero da cose e persone (salvo in caso sia occupato da inquilino).

10 Esclusiva

Il presente incarico viene conferito:

a. Non in esclusiva

In tal caso il Venditore potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere all'Agente Immobiliare a titolo di provvigione o penale, **impegnandosi però a rimborsare allo stesso le spese documentate sostenute** nell'esecuzione del presente incarico, anche in caso di mancata vendita.

Il Venditore autorizza fin d'ora l'Agente Immobiliare ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di € ____ (_____).

b. In esclusiva

In tal caso il Venditore si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie che per il caso di vendita direttamente effettuata dal Venditore, comporterà il pagamento da parte di quest'ultimo della penale prevista al successivo punto 11a. conseguentemente l'Agente Immobiliare **si impegna a rinunciare al rimborso delle spese che sosterrà** per l'esecuzione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare.

In relazione a quanto sopra il Venditore dichiara di optare per l'alternativa:

- | | | |
|--------------------------|-----|------------------|
| <input type="checkbox"/> | a.) | non in esclusiva |
| <input type="checkbox"/> | b.) | in esclusiva |

11 Clausola penale

Una penale sarà dovuta dal VENDITORE all'AGENTE IMMOBILIARE nella misura e per i casi di seguito indicati:

- a. penale pari alla provvigione totale (acquirente+venditore) nei seguenti casi:
 - vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'agente Immobiliare;
 - mancata conclusione del contratto a causa di inesatte indicazioni fornite dal venditore;

- rifiuto del venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico.
- b. penale pari al _____%(_____ per cento) _____ nei seguenti casi:
 - recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza;
 - rifiuto del Venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico;
 - violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata direttamente che per il caso di incarico conferito ad altra agenzia;

Sarà invece dovuta dall'AGENTE IMMOBILIARE al VENDITORE una penale pari alla provvigione totale(acquirente+venditore), indicata nel punto 11a., nei casi di:

- recesso dell'incarico prima della scadenza prevista (salvo il caso di cessazione di attività);
- mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall'AGENZIA IMMOBILIARE.

12 Corrispondenti

L'Agente Immobiliare è autorizzato ad avvalersi a proprie spese di banche e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché iscritti nel ruolo Agenti d'Affari in Mediazione di cui alla legge 39/89.

13 Obblighi dell'Agente Immobiliare

Con l'accettazione del presente incarico l'Agente Immobiliare si obbliga a:

- a. visionare e valutare l'immobile;
- b. impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso;
- c. accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile
- d. fornire su semplice richiesta del Venditore informazioni sull'attività mediatoria effettuata;
- e. fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all'atto notarile;
- f. non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 3)

14 Accettazione dell'incarico

L'Agente immobiliare comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo telegramma, raccomandata A/R., o telefax al seguente numero _____.

15 Camera arbitrale/Tribunale

- a. **Camera arbitrale:** tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite ad un arbitro unico, in conformità al regolamento della Camera Arbitrale della Spezia, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare interamente. L'arbitro unico procederà in via rituale e secondo diritto.
- b. **Tribunale di competenza:** tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno sottoposte alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di competenza.

In relazione a quanto sopra il proponente dichiara di optare per l'alternativa:

<input type="checkbox"/>	a.)	Camera Arbitrale
<input type="checkbox"/>	b.)	Tribunale di competenza

_____	_____	_____
luogo e data	firma dell'agente immobiliare per accettazione dell'incarico iscritto al N° _____ del Ruolo Agenti Immobiliari C.C.I.A.A. SP	firma venditore

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod.Civile il venditore dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1)descrizione immobile; 5)durata e proroga dell'incarico; 10)esclusiva se concessa; 11)clausola penale; 15)clausola arbitrale.

firma venditore

Privacy: il venditore prende atto di aver ricevuto la scheda informativa ai sensi della legge 675/96 sulla "tutela dei dati personali" pertanto

da il consenso non da il consenso al trattamento dei propri dati personali come specificato nella informativa di cui sopra.

firma venditore