

CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

(Ragione Sociale - Sede - P. Iva - Iscrizione Camera di Commercio)

www.fiaip.it

MOD. 01/FIAIP – REV. 1/2016

CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata tra ___l___ Sig./Sig.ra _____,
C.F. _____, nat ___a_____, il _____,
residente a _____ (____), Via/Piazza _____, n. _____,
tel. _____, fax _____, e-mail _____
di seguito denominato/a "Incaricante/Venditore", elettivamente domiciliato presso l'immobile oggetto di incarico e l'Agente/Agenzia
Immobiliare _____
con sede in _____ (____), Via/Piazza _____, n. _____,
P. IVA _____, nella persona del Sig./Sig.ra _____
iscritt ___al n._____, nella Sezione degli Agenti Immobiliari del Registro delle Imprese del REA presso la C.C.I.A.A.
di _____ e con n. _____ alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari
Professionali, nonchè assicurato con la compagnia _____

polizza n. _____ con scadenza il _____, di seguito denominato "Agente",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Incarico: l'Incaricante conferisce all'Agente l'incarico di reperire un Acquirente dell'immobile posto nel Comune di _____
_____, (____), loc./fraz. _____,
Via/Piazza _____, n. _____, di proprietà di _____
costituito da _____
_____, dati catastali _____

vedi visura allegata, destinazione d'uso _____, confinante con i seguenti immobili _____

libero da persone e cose attualmente locato ad uso _____ al Sig. _____
_____ per un canone annuo di € _____ (____),
con scadenza il _____ con tutti i suoi accessori e pertinenze, tali per legge o per destinazione ad eccezione di _____

2. Condizioni dell'immobile: il Venditore dichiara e garantisce:

costruzione dell'immobile:
• prima del 1967 con senza licenza, concessione, permesso;
• in virtù di licenza/concessione/DIA/permesso a costruire, rilasciato dal Comune di _____
_____ n. _____, in data _____

Successivamente alla costruzione risultano presentate le seguenti istanze _____
ed ottenute le seguenti concessioni/permessi/licenze _____

l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione di _____

Il Venditore dichiara inoltre che:

le spese condominiali annue ammontano circa a € _____ e che non sussistono spese condominiali
arretrate e/o pendenze e/o liti in corso ad eccezione di _____

la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stata non è stata redatta;
la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas e dell'impianto di riscaldamento alla normativa vigente è stata non è stata redatta; e si impegna
 non si impegna a fare redigere a propria cura e spese le dichiarazioni eventualmente mancanti entro la data fissata per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita.
Il Venditore dichiara, inoltre, che l'immobile:

è dotato di ACE/APE - classe energetica _____; indice di prestazione energetica _____;
 non è dotato di ACE/APE che si impegna ad ottenere al più presto, con l'intesa che fino alla consegna l'agenzia non potrà effettuare pubblicità e neppure instaurare trattative;
 non è dotato di ACE/APE in quanto immobile esente per dichiarazione del venditore, poiché _____.

Il Venditore dichiara inoltre che:

lo stato di fatto in cui si trova l'immobile corrisponde ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie.
 lo stato di fatto in cui si trova l'immobile corrisponderà ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie nel momento in cui verrà concluso il
contratto definitivo di compravendita.

l'immobile è dotato di certificato di agibilità non è dotato di certificato di agibilità.

Il Venditore si obbliga altresì a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione che dovesse intervenire con riguardo alle condizioni materiali e
giuridiche dell'immobile.

3. Proposta d'acquisto:

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a ritirare proposte d'acquisto a qualsiasi prezzo e condizioni che l'incaricante si impegna ad accettare, ed a far accettare
agli altri eventuali aventi diritto, solo nell'ipotesi in cui risulti offerto almeno il prezzo e le condizioni di vendita di cui al presente incarico.
L'AGENTE IMMOBILIARE, altresì, è autorizzato ad accettare, a corredo delle proposte, eventuali titoli di credito infruttiferi, non trasferibili, intestati all'INCARICANTE,
senza che l'agente sia responsabile relativamente al buon fine degli stessi. L'INCARICANTE, in caso di accettazione di una proposta di acquisto, si impegna a
consegnare tali titoli in custodia all'AGENTE IMMOBILIARE, con l'espressa autorizzazione a restituirli al proponente acquirente nell'ipotesi in cui emergano difformità
non dichiarate, ovvero nel caso di inefficacia della proposta per effetto della condizione a cui sia stata eventualmente subordinata.
L'AGENTE IMMOBILIARE ha facoltà di non ritirare ulteriori proposte di acquisto, come anche a sospendere l'attività di promozione dell'affare (in caso di esclusiva),
quando sia pendente una trattativa con clienti interessati.

L'AGENTE IMMOBILIARE, nella gestione del presente incarico, ha facoltà di avvalersi della collaborazione di altre agenzie associate alla FIAIP e/o aderenti alla
rete di condivisione del portale CERCACASA.IT, per cui le obbligazioni assunte nel presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta d'acquisto
venga ritirata da un'altra agenzia appartenente alla suddetta rete.

4. Durata dell'incarico:

Il presente incarico ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadrà il giorno _____ dopodiché:

Si intenderà risolto a tutti gli effetti, senza nessun onere e vincolo per l'incaricante.
 Si intenderà tacitamente rinnovato per una sola volta e per un pari periodo di tempo, ed alle medesime condizioni (ivi compresa l'esclusiva e le penali ove pattuite)
salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A/R, telefax, telegramma o Posta Elettronica almeno
_____ giorni prima della scadenza.

5. Contenuto dell'incarico: il Venditore incarica l'Agente di reperire un acquirente interessato alla conclusione di un contratto di compravendita alle
seguenti condizioni: prezzo di € _____ (____);
che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

a) € _____ (____) a titolo di caparra e/o acconto prezzo;
b) saldo di € _____ (____) mediante assegni circolari, a mezzo
netto ricavo mutuo richiesto dall'acquirente accollo di preesistente mutuo; al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita. Il Venditore
dichiara di essere edotto della possibilità che nel mentre potranno entrare in vigore le previsioni, in ordine al pagamento del saldo, previste dalla legge 147/2013.

6. Esclusività dell'incarico:

Il presente incarico di mediazione viene conferito all'AGENTE IMMOBILIARE in forma:

A – ESCLUSIVA: in tal caso il Venditore si impegna a non proporre, pubblicizzare e trattare autonomamente e direttamente la vendita dell'immobile, neppure tramite terzi, impegnandosi, pertanto, irrevocabilmente a concludere il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa, l'Agente si impegna a proprie cura e spese:

- a) ad affiancare il Venditore nelle attività necessarie per procurare la documentazione di cui al punto 7. Ai fini dell'adempimento di quest'obbligo, l'Agente deve intendersi autorizzato dal Venditore a richiedere la consultazione e il rilascio di documenti all'Amministratore Condominiale, all'Agenzia del Territorio o ad altri soggetti ed Enti;
- b) a promuovere la vendita dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati e, ove possibile, in siti Internet;
- c) a fornire al Venditore, a sua richiesta, tutte le informazioni che lo stesso riterrà di volere acquisire circa l'attività svolta;
- d) a provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione a chi abbia manifestato una proposta d'acquisto, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma, raccomandata a.r. o posta elettronica certificata (PEC);
- e) ad affiancare il Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) a svolgere le seguenti ulteriori attività: _____

Altresi, l'Agente, ancora una volta in considerazione dell'esclusività dell'incarico ricevuto, si accolla tutte le spese relative alla propria attività. Resta inteso che ogni accertamento sarà a cura e spese del venditore.

B – NON IN ESCLUSIVA: in tal caso, fermo restando le obbligazioni assunte dal Venditore, l'Agente Immobiliare resta nella piena facoltà di svolgere o meno il presente incarico avendo diritto alle provvigioni solo in caso di conclusione dell'affare. In deroga a quanto sopra previsto, resterà, parimenti in sua facoltà pubblicizzare o meno l'incarico e effettuare le relative visite, conservando in ogni caso il diritto al rimborso delle spese vive sostenute per la gestione, dell'incarico anche in caso di mancata conclusione dell'affare, in un massimo autorizzato pari € _____ (Euro _____).

In tal caso, il Venditore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione della vendita con terzi mediante l'esibizione dei relativi atti, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione per l'eventuale inutile attività svolta dall'Agente Immobiliare. In relazione a quanto sopra il Venditore, dopo apposita trattativa, valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di optare per l'alternativa.

DICHIARO DI SCEGLIERE LA FORMA: **(A) IN ESCLUSIVA** **(B) NON IN ESCLUSIVA**

Firma _____

7. Documentazione: il Venditore si obbliga a fornire o fare produrre all'Agente tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico.

8. Visita dell'immobile: il Venditore si impegna a rendere possibili, a semplice richiesta anche verbale, le visite all'immobile da parte di potenziali Acquirenti accompagnati dall'Agente o suoi incaricati.

A tale scopo: consegna non consegna all'Agente copia delle chiavi dell'immobile.

9. Compenso all'Agente: il Venditore si obbliga a corrispondere all'Agente per la sua mediazione un compenso:

pari al _____ % (_____ %)+ IVA del prezzo indicato nella proposta;

convenuto in misura fissa di € _____ (_____) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dal Venditore all'Agente alla conclusione dell'affare ai sensi dell'art. 1326 c.c.

Il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell'immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza del presente incarico, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico. Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà facoltà dell'Agente inviare al Venditore, comunicazione dell'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile.

10. INADEMPIMENTI CONTRATTUALI: In caso di inadempimento agli obblighi assunti, il risarcimento sarà determinato:

secondo le norme legge ovvero la parte danneggiante sarà tenuta a risarcire all'altra parte tutti i danni prodotti da quantificarsi secondo le norme ordinarie.

nei limiti delle penali come di seguito pattuite.

In caso di scelta dell'opzione NEI LIMITI DELLE PENALI: laddove l'agenzia si renda inadempiente alle obbligazioni assunte, ivi compreso il recesso anticipato, sarà tenuta a versare una somma pari alle intere provvigioni pattuite; laddove, invece, l'incaricante si renda inadempiente agli impegni di cui al presente incarico, a fronte dell'attività svolta dal mediatore di cui al punto 6, sarà tenuto a versare una somma pari ai 4/5 delle provvigioni pattuite in caso di violazione dell'impegno di accettazione di una proposta di acquisto che rispetti le condizioni del presente incarico; una somma pari ai 2/3 delle provvigioni pattuite in caso di inadempimento all'impegno di esclusiva, ove conferito, in caso di recesso anticipato o di impedimento ripetuto (tre volte) alle visite; una somma pari ad 1/3 della provvigione pattuita in caso di ritardata comunicazione dell'avvenuta vendita laddove l'incarico sia stato conferito in forma non esclusiva; ove l'inadempimento risulti dovuto a gravi motivi sopravvenuti, del tutto indipendenti dalla volontà delle parti, tempestivamente comunicati e documentalmente comprovati, all'altra parte sarà dovuto un indennizzo per il lavoro svolto da determinarsi secondo equità.

11. Clausole aggiuntive: _____

12. Obblighi di verifica della clientela: il Venditore prende atto del dovere che su di lui grava ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 231 del 21 Novembre 2007 (Normativa Antiriciclaggio) di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di AVC - Adeguata Verifica della Clientela.

13. Privacy: il Venditore dichiara di avere preso visione della informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e, preso atto di essa, consente al trattamento dei propri dati personali non consente al trattamento dei propri dati personali.

Sottoscritto presso gli uffici dell'Agente/Agenzia, in _____, il _____

Il Venditore

L'Agente

Ai sensi degli art. 33 e segg. del Codice del Consumo si intendono specificatamente approvate le clausole 3. (Obbligo di accettare proposte conformi); 4. (Durata dell'incarico); 6. (Esclusività irrevocabilità); 10. (Inadempimenti contrattuali).

Il Venditore

Il presente modulo, redatto ad uso esclusivo degli aderenti alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, è stato depositato, ai sensi della legge n. 39/1989, presso la Camera di Commercio di _____ in data _____, prot. _____.



MODULO PREDISPOSTO DALLA:

fiaip[®]

Centro
Studi

Sede Nazionale:
Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.967.000.20

Sito internet: www.fiaip.it

Centro Studi:
Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.967.000.20
centrostudi@fiaip.it

Aderente:



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



CONFINDUSTRIA



NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS[®] (USA)
The Voice for Real Estate[®]

ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



EUROPEAN ASSOCIATION OF
REAL ESTATE PROFESSIONALS



CONFASSOCIAZIONI
Confederazione Associazioni Professionali