

# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE (Locatore)



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](http://www.fiaip.it)

# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE (Locatore)

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  
"Locatore", che dichiara sin d'ora di avere la disponibilità dell'immobile oggetto del presente incarico, e l'Agente/Agenzia  
Immobiliare \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_  
P. IVA \_\_\_\_\_, nella persona di \_\_\_\_\_, 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 STIPULA QUANTO SEGUE

**1. Incarico:** il Locatore conferisce all'Agente l'incarico di reperire un Conduttore dell'immobile posto nel Comune di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) loc./fraz. \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_ di proprietà di \_\_\_\_\_, costituito da \_\_\_\_\_, dati catastali \_\_\_\_\_ destinazione d'uso \_\_\_\_\_,  non arredato  arredato.

**2. Condizioni dell'immobile:** il Locatore dichiara e garantisce:

la conformità dell'immobile alle previsioni in materia di edilizia e di urbanistica, ad eccezione di \_\_\_\_\_;

l'assenza di servitù od oneri, 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 del contratto di locazione. Il Locatore 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. Il Locatore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione delle condizioni materiali e giuridiche dell'immobile.

**3. Durata dell'incarico:** Il presente incarico ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadrà il giorno \_\_\_\_\_ dopodichè:  si intenderà tacitamente rinnovato per una sola volta e per un pari periodo di tempo, salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A/R, telefax, telegramma o Posta Elettronica almeno \_\_\_\_\_ giorni prima della scadenza,  si intenderà risolto a tutti gli effetti.

**4. Contenuto dell'incarico:** il Locatore incarica l'Agente di adoperarsi per la conclusione di un contratto di locazione della seguente tipologia:

A) NON ABITATIVO: in tal caso il contratto potrà essere di tipo:

- a) Commerciale - Ufficio ai sensi della legge 392/78 (durata minima sei anni con rinnovo per lo stesso periodo in mancanza di disdetta motivata);
- b) Deposito - Garage

B) USO ABITATIVO: in tal caso il contratto potrà essere di tipo:

- a) art. 2, comma 1, L. 431/98 (durata minima anni 4+4);
- b) art. 2, comma 3, L. 431/98 (durata minima 3+2);
- c) art. 5, comma 1, L. 431/98 di natura transitoria (durata da 1 a 18 mesi) per le seguenti esigenze \_\_\_\_\_
- d) art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 di natura transitoria per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi) \_\_\_\_\_
- e) altri (art. 1 L. 431/98) \_\_\_\_\_

Per i contratti di cui alle lettere Bb), Bc), Bd), dovrà essere sottoscritto il modello tipo inserito nell'accordo territoriale vigente nel comune dove è sito l'immobile.

**a) canone:** 1) canone annuo di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);

2) il canone annuo dovrà risultare frazionato in n. (\_\_\_\_\_) rate anticipate, da corrispondere:  presso il domicilio del Locatore  mediante bonifico bancario sul c/c n. \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_, in essere presso l'Istituto \_\_\_\_\_, filiale di \_\_\_\_\_, Coord. Banc. Intern. (IBAN) \_\_\_\_\_;

Tale canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT nella misura del \_\_\_\_\_%;

Cedolare Secca. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23.03.2011 la parte locatrice dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca per l'intero periodo della locazione, pertanto non verranno applicati gli aggiornamenti Istat come per legge.

**b) spese condominiali:** 1) le spese condominiali, che dovranno risultare a carico del Conduttore, e che si quantificano in circa € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), dovranno essere versate:  frazionatamente e unitamente ad ogni rata del canone annuo di locazione, quale acconto, con obbligo di conguaglio alla fine di ogni anno di amministrazione condominiale;  direttamente all'Amministratore di Condominio.

**c) deposito cauzionale:**  all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, il Conduttore verserà al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);  all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, il Conduttore consegnerà al Locatore una fideiussione  bancaria  assicurativa del valore di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);

**d) consegna:** la consegna dell'immobile avverrà:  alla data del \_\_\_\_\_  al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

**5. Esclusività dell'incarico:** Il presente incarico di mediazione viene conferito all'AGENTE IMMOBILIARE in forma:

**A - ESCLUSIVA:** in tal caso il Locatore si impegna irrevocabilmente a concludere il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati alla locazione reperiti dal Locatore dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa. L'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico conferitogli, ha già visitato il bene e compiuto una valutazione commerciale dello stesso, determinandone il più probabile valore di mercato, tenuto conto del quale il Locatore ha fissato il canone indicato al precedente punto 4. Sempre considerata l'esclusività dell'incarico, l'Agente si impegna a proprie cura e spese:

- a) a consigliare ed assistere il Locatore 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 Locatore 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 locazione 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 locazione 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 Locatore, 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 Locatore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione a chi abbia manifestato una proposta di locazione, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma, raccomandata A/R, o posta elettronica certificata (PEC);  
e) a prestare la propria consulenza e affiancare il Locatore fino alla stipulazione del contratto definitivo di locazione;  
f) a svolgere le seguenti ulteriori attività: \_\_\_\_\_.

Altresì, l'Agente, ancora una volta in considerazione dell'esclusività dell'incarico ricevuto, si accolla tutte le spese relative alla propria attività, ovvero le spese relative alla pubblicità e alle indagini ipocatastali. Resta inteso che ogni ulteriore accertamento sarà a cura e spese del locatore.

**B - NON IN ESCLUSIVA:** in tal caso, fermo restando le obbligazioni assunte dal Locatore, 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 ed 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 a € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

In tal caso, il Locatore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione dell'affare 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 Locatore, dopo apposita trattativa, valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di optare per l'alternativa:

(A) IN ESCLUSIVA     (B) NON IN ESCLUSIVA

**6. Proposta di locazione:** L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a ritirare proposte di locazione 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 locazione 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 locazione, si impegna a consegnare tali titoli in custodia all'AGENTE IMMOBILIARE, con l'espressa autorizzazione a restituirli al proponente conduttore 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 locazione, 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 di locazione venga ritirata da un'altra agenzia appartenente alla suddetta rete.

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

**8. Visita dell'immobile:** il Locatore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, visite dell'immobile di potenziali Conduttori accompagnati dall'Agente o suoi incaricati. A tale scopo:  consegna all'Agente  non consegna all'Agente copia delle chiavi dell'immobile.

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

pari al \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ %) del canone annuo di locazione + IVA;

pari a n. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) rata/e del canone annuo di locazione + IVA;

convenuto a forfait in € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dal Locatore all'Agente:

Il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione del contratto di locazione di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza dell'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 stato perfezionato un contratto di locazione, sarà obbligo e cura dell'Agente inviare al Locatore, tramite lettera raccomandata A/R., l'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile.

**10. Clausola penale:** Fatti salvi comprovati e giustificati motivi, verificatisi per cause non imputabili al Locatore, la violazione della clausola di esclusività irrevocabilità, la comunicazione di circostanze false o incomplete concernenti l'immobile, nonché l'inadempimento degli obblighi di cui ai punti 6., 7. e 8. comporteranno l'obbligo a carico del Locatore di corrispondere all'Agente, a titolo di penale, una somma pari a € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) + IVA.

**11. Registrazione del contratto:** La registrazione del contratto di locazione sarà effettuata a cura del Locatore. L'imposta di registro cederà a carico delle parti nella misura stabilita dalla Legge, mentre le spese di bollo e quietanza cederanno a totale carico del conduttore.

**12. Clausole aggiuntive:** \_\_\_\_\_

**13. Obblighi di verifica della clientela:** il Locatore 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.

**14. Privacy:** il Locatore 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 Locatore

L'Agente

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., vengono specificatamente approvate le clausole 5. (Esclusività irrevocabilità) e 10. (Clausola penale).

Il Locatore

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. \_\_\_\_\_.

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

Sito internet: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

**Centro Studi:**  
Piazzale Flaminio, 9  
00196 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.967.000.20  
e.mail: [centrostudi@fiaip.it](mailto:centrostudi@fiaip.it)

MODULO PREDISPOSTO DALLA:



Aderente:



Confederation Europeenne  
de L'Immobilier  
CONFEDERAZIONE EUROPEA AGENTI IMMOBILIARI



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

ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



CONFINDUSTRIA



CONEDILIZIA  
CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA