

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. 1/2015

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 "Venditore", 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: il Venditore 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.

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

costruzione dell'immobile :
· prima del 1967 ;
· 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:

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 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.

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) € _____;

b) € _____;

c) € _____;
d) saldo di € _____ (_____) da versarsi mediante:

assegni circolari accollo di preesistente mutuo; al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita.

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 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, 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 Venditore ha fissato il prezzo indicato al precedente punto 5.

Sempre considerata l'esclusività dell'incarico, l'Agente si impegna a proprie cura e spese:

- a) a consigliare ed assistere 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) a prestare la propria consulenza e 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:

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 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 a € _____ (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

(A) IN ESCLUSIVA

(B) NON IN ESCLUSIVA

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. Proposta conforme: Il venditore si obbliga ad accettare proposte e ad ottenere il consenso degli eventuali aventi diritto, nell'ipotesi in cui venga ritirata una proposta conforme alle condizioni di cui a presente incarico.

10. 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 a forfait in € _____ (_____) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dal Venditore all'Agente con le seguenti modalità:

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.

11. Clausola penale: Fatti salvi comprovati e giustificati motivi, verificatisi per cause non imputabili al Venditore, 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 7. 8. 9 comporteranno l'obbligo a carico del Venditore di corrispondere all'Agente a titolo di penale una somma pari a € _____ (_____).

12. Clausole aggiuntive: _____

13. 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.

14. 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 fini degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., vengono specificatamente approvate le clausole 6. (Esclusività irrevocabilità) e 11. (Clausola penale).

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:



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:



**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