ATTENZIONE LA SEGUENTE SEZIONE NON È AUTOCOPIANTE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Il Locatore .....

L'Intermediario .....

Sede Nazionale:
Via Sardegna, 50
00187 ROMA
tel. 06 4523181
segreterianazionale@fiaipmail.it

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Sede Regionale:
Via Fabio Filzi, 2
20124 MILANO
tel. 02 45409378
segreteria@lombardia.fiaip.it

Ventidue Broker d'Assicurazioni S.r.l.

AUXILIA FINANCE

CONEDILIZIA CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

CONFINDUSTRIA

NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® (USA) The Voice for Real Estate® ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI

CEPI EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS

CONFASSOCIAZIONI Confederazione Associazioni Professionali

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA LOCAZIONE

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

Modulo depositato presso la Camera di Commercio di: .....

con Codice Identificativo .....

in data .....

Associato FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

REGIONE LOMBARDIA

www.lombardia.fiaip.it

MOD. 509/FIAIP LOMBARDIA - REV. 1/2021

FACSIMILE

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA LOCAZIONE

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..... e-mail..... PEC.....,
(di seguito denominato **"Locatore"**), **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. ....., iscrizione R.E.A. n. .....
presso la C.C.I.A.A. di....., in qualità di titolare/ 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....., e con scadenza al.....

l'incarico di reperire un conduttore del bene immobile qui di seguito descritto all'art. 1 della presente scrittura.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di..... (.....), Via/Piazza....., n. .....,
costituito da.....
.....
.....
.....,
destinazione d'uso..... censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso
Comune al Fg. ....., Partic. ....., Sub. ....., Zona cens. ....., Cat. ....., superficie cat.
tot. mq. ....., Rend. Cat. ....., Piano ....., classe energetica.....,
Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.)..... (qui di seguito indicato
come l' **"Immobile"**), corredato dai seguenti beni mobili .....
.....
.....

Il **Locatore** dichiara e garantisce:

a) l'assenza di trascrizioni ed iscrizioni sull'Immobile ad eccezione di .....
e, comunque, l'assenza di vincoli sull'Immobile che siano pregiudizievoli per la locazione del medesimo;
b) che gli impianti elettrici e del gas, nonché l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua sanitaria (ove autonomo), sono conformi alla normativa vigente, impegnandosi a produrre le relative certificazioni al momento della stipulazione del contratto definitivo di locazione.

La consegna dell'**Immobile** avverrà al momento della stipulazione del contratto definitivo di locazione.

2) CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

2.1 Il **Locatore** incarica l'**Intermediario** di promuovere la stipulazione di un contratto di locazione ad uso ..... per la durata di.....

2.2 Il canone annuo richiesto per la locazione dell'**Immobile** è di €..... (.....) e dovrà essere corrisposto in rate..... anticipate presso il domicilio del **Locatore**.

2.3 Oltre al canone di locazione il conduttore dovrà provvedere al pagamento delle spese accessorie che si quantificano in circa €..... (.....) annue, sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea condominiale, che il **Locatore** si impegna a fornire all'**Intermediario**. Tali spese accessorie dovranno essere corrisposte dal conduttore frazionatamente ed unitamente ad ogni rata del canone annuo di locazione; ciò a titolo di acconto e **salvo conguaglio** da effettuarsi al termine dell'annuale gestione condominiale. Il **Locatore** dichiara che l'impianto di riscaldamento è.....

2.4 Il contratto di locazione sarà assoggettato al seguente regime fiscale: ❑ imposta di registro pari al 2% sul canone annuo; ❑ IVA ed imposta di registro pari all'1% sul canone annuo.

2.5 Al momento della stipulazione del contratto definitivo di locazione il conduttore dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a tre mensilità del canone di locazione.

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

3.1 Il **Locatore** 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 3.4 e 3.5 - oppure in forma non esclusiva ed opta per il conferimento dell'incarico in forma.....

3.2 **Durata dell'Incarico**. Il presente incarico viene conferito per la durata di..... con decorrenza dalla sottoscrizione della presente scrittura e scadenza al....., dopodiché:

a) ❑ si intenderà tacitamente rinnovato per un altro periodo pari alla durata iniziale salvo disdetta pervenuta all'**Intermediario** almeno 15 giorni prima della scadenza. In questo caso, il **Locatore** opta per il rinnovo dell'incarico in forma.....;
b) ❑ si intenderà cessato a tutti gli effetti.

3.3 **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 corrispettivo del recesso che, in considerazione dell'attività svolta dall'Intermediario ai sensi del successivo art. 3.5 e tenuto conto dell'interesse del Locatore, viene pattuita in misura:

a) pari al compenso di cui al punto 3.6 decurtato del .....% (.....%) nel caso in cui il recesso avvenga entro trenta giorni dal conferimento del presente incarico, oppure
b) pari al compenso di cui al punto 3.6 decurtato del .....% (.....%) nel caso in cui il recesso avvenga dopo il trentesimo giorno dal conferimento del presente incarico.

Resta inteso che, in ogni caso, il diritto di recesso potrà essere esercitato dal Locatore fino a che non venga comunicata dall'Intermediario una proposta di locazione conforme all'incarico ricevuto.

3.4 **Obblighi del Locatore**. Qualora il presente incarico sia conferito in esclusiva, il **Locatore** si impegna espressamente, per tutta la durata del presente incarico, a non conferire ad altri intermediari analogo incarico avente ad oggetto l'**Immobile**. Eventuali soggetti interessati alla locazione dell'**Immobile**, reperiti dal **Locatore**, dovranno essere tempestivamente segnalati all'**Intermediario**, affinché sia quest'ultimo a seguire la trattativa.

Inoltre il **Locatore** si obbliga a:

a) fornire, a propria cura e spese, all'**Intermediario** tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico tra cui, in particolare, il titolo giuridico attestante la proprietà dell'**Immobile** in capo al **Locatore** e le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'**Immobile**;
b) 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 alla locazione reperiti dall'**Intermediario**.

3.5 **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 **Locatore** ha fissato il canone di locazione indicato al precedente punto 2.2.

Inoltre, qualora il presente incarico sia 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 **Locatore** in tutte le fasi della trattativa;
c) accompagnare gli aspiranti conduttori nelle visite all'**Immobile**;
d) promuovere la locazione dell'**Immobile**, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista. In particolare l'**Intermediario** si impegna a pubblicizzare la locazione dell'**Immobile** con le modalità ritenute più opportune e, a tale scopo, il **Locatore** autorizza fin d'ora l'**Intermediario** alla pubblicazione delle foto dell'**Immobile**;
e) fornire al **Locatore**, a sua semplice richiesta, le informazioni che il **Locatore** stesso richiederà circa l'attività svolta;
f) comunicare con sollecitudine, anche a mezzo PEC, telegramma o raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo, l'avvenuta accettazione della proposta di locazione dell'**Immobile**;
g) fornire, alla scadenza dell'incarico, tutti i nominativi dei soggetti a cui è stato proposto o fatto visitare l'**Immobile**.

3.6 **Compenso di mediazione.** Il **Locatore** si obbliga a corrispondere all'**Intermediario** per la sua attività di mediazione un compenso provvigionale:

a) ❑ pari al.....% (.....%) del canone annuo di locazione dell'Immobile a regime, oltre ad I.V.A.;
b) ❑ convenuto nella misura forfetaria di €..... (.....) oltre ad I.V.A.

3.7 Tale compenso maturerà in favore dell'**Intermediario** alla "conclusione dell'affare" ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., intendendosi per tale la comunicazione al proponente dell'avvenuta accettazione della proposta di locazione da parte del **Locatore** e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento.

3.8 Il compenso provvigionale indicato nel precedente articolo 3.6 sarà dovuto, in favore dell'**Intermediario**, anche nel caso di locazione dell'**Immobile** in un momento successivo alla scadenza del presente incarico o dei suoi eventuali rinnovi, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'**Intermediario** durante il periodo di validità dell'incarico.

4) CLAUSOLE AGGIUNTIVE

4.1 **Clausola penale**. Nei casi di inadempienza contrattuale indicati alle lettere a), b), c) del presente art. 4.1, il **Locatore** 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. 3.6 decurtato del.....% (.....%):

a) nel caso di violazione degli obblighi di esclusiva previsti agli articoli 3.1 e 3.4, sia per il caso di locazione dell'**Immobile**, anche per atto preliminare, effettuata direttamente dal **Locatore** 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 **Locatore**, 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 **Locatore**, dell'obbligo di consentire le visite e l'accesso all'**Immobile** da parte dei soggetti potenzialmente interessati alla locazione reperiti dall'**Intermediario**, qualora ciò avvenga ripetutamente e/o senza un giustificato motivo oggettivo.

4.2 Il **Locatore** dichiara di aver ricevuto la scheda informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del combinato disposto degli artt. 13 e 14 del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e dell'art. 13 del D. Lgs n. 196/2003 (Codice privacy). Preso atto di essa ❑ consente il trattamento dei propri dati personali ❑ non consente il trattamento dei propri dati personali. Ciò anche ai sensi della normativa in materia di Antiriciclaggio (D.Lgs n.231/2007 e successive modifiche ed integrazioni).

4.3 **Foro competente**. Qualora il **Locatore** 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 **Locatore**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di.....

4.4 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.

4.5 .....
.....
.....

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

Il Locatore **L'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: 3.1) esclusività dell'incarico; 3.2) durata dell'incarico ed eventuale rinnovo tacito; 3.3) facoltà di recesso e corrispettivo di recesso; 3.4) obblighi del **Locatore**; 4.1) clausola penale; 4.3) Foro competente; 4.4) Tentativo di conciliazione.*

Luogo e data..... **Il Locatore**

.....

li..... **Il Locatore**..... **L'Intermediario**.....

1° COPIA PER L'INTERMEDIARIO
2° e 3° COPIA PER IL CLIENTE

RIPRODUZIONE VIETATA - COPYRIGHT©
STAMPA: TIPOGRAFIA LIGURE - FINALE LIGURE

FACSIMILE