

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA

Il Venditore

L'Intermediario

LEGGE DEPOSITO PREZZO

Il **Venditore** dà atto e riconosce di essere stato informato dall'**Intermediario**:

- della disposizione di cui all'art. 1, comma 63, legge 27.12.2013 n.147, così come modificata dalla legge 4.08.2017 n.124, secondo cui "Il Notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: a) tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, e comunque le spese anticipate di cui all'articolo 15, primo comma, numero 3) del decreto del Presidente della Repubblica 26.10.1972, n. 633, e successive modificazioni, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale; b) ogni altra somma affidatagli è soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22.01.1934, n. 64; c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito; nei casi previsti dalla presente lettera, il Notaio deve recusare il suo ministero se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio".

- della disposizione all'art. 1, comma 66, legge 27.12.2013 n. 147, secondo cui "Nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 63, il Notaio o altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione. Nei casi previsti dalla lettera c) del comma 63, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il Notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta".

Il Venditore

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



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



REGIONE LOMBARDIA
www.lombardia.fiaip.it



CONFEDEAZIONE 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 PROFESSIONALS



CONFASSOCIAZIONI
Confederazione Associazioni Professionali

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA

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 “Venditore”), 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 acquirente del bene immobile qui di seguito descritto all’art. 1 della presente scrittura.

1) DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE
1.1 Immobile sito nel Comune di..... (.....), Via/Piazza....., n. di proprietà di..... 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, pervenuto al Venditore per (qui di seguito indicato come l’ “Immobile”).
Stato costruttivo: l’Immobile ☐ è completamente costruito ed esistente; ☐ è in costruzione e, quindi, soggetto alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 20.06.2005 n. 122.
Stato occupativo: l’Immobile è ☐ libero; ☐ locato al canone annuo iniziale di €..... con contratto che scade il.....
1.2 Il Venditore dichiara e garantisce:
a) la conformità dell’Immobile alle norme e prescrizioni edilizie ed urbanistiche, nonché la coerenza tra lo stato di fatto dell’Immobile e le sue risultanze catastali, ad eccezione di:.....;
b) l’assenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vincoli e gravami di qualsiasi specie ad eccezione di.....;
c) che gli impianti elettrici e del gas ☐ sono/☐ non sono dotati di certificazione di conformità;
d) che l’impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, qualora autonomo, ☐ è/☐ non è dotato di certificazione di conformità;
e) che l’Immobile rientra nella classe energetica....., Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.).....;
f) che le spese condominiali ordinarie di pertinenza dell’Immobile ammontano a circa €....., annui, sulla base dell’ultimo bilancio consuntivo approvato, e che, alla data odierna, ☐ non sono state/☐ sono state deliberate spese straordinarie rispetto alle quali la quota di pertinenza dell’Immobile ammonta ad €.....
g) che l’Immobile è dotato dei seguenti documenti.....
1.3 Inoltre il Venditore dichiara di avere, o rappresentare, la piena proprietà dell’Immobile in qualità di..... e di poter disporre del medesimo, obbligandosi a comunicare tempestivamente all’Intermediario ogni eventuale variazione che dovesse intervenire relativamente allo stato giuridico e materiale dell’Immobile.

2) CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
2.1 Il prezzo richiesto per la vendita dell’Immobile è di €..... (.....) (qui di seguito indicato come il “Prezzo di vendita dell’immobile”) o comunque quel diverso prezzo che il Venditore riterrà di accettare.
2.2 A titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell’art.1385 cod. civ., anche integrabile in più soluzioni, e/o di acconto prezzo, dovrà essere versata una somma pari al.....% (.....%) del Prezzo di vendita dell’immobile.
2.3 Salvo quanto previsto al successivo art. 2.4, il saldo del prezzo dovrà essere versato mediante assegni circolari al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita da stipularsi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il termine di..... dall’accettazione, da parte del Venditore, della proposta d’acquisto dell’Immobile raccolta dall’Intermediario.
2.4 Il Venditore dà atto di essere stato informato dall’Intermediario della disposizione di cui all’art. 1, comma 63, legge 27.12.2013 n. 147, così come modificata dalla legge 4.08.2017 n. 124, secondo cui il Notaio è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato il saldo del prezzo, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti. In tal caso, il Notaio, eseguita la registrazione e la pubblicità dell’atto e verificata l’assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell’atto o da questo risultanti, provvede senza indugio allo svincolo degli importi depositati in favore degli aventi diritto, ai sensi dell’art. 1, comma 66, della medesima legge n. 147/2013 il cui testo integrale è riportato sul retro del presente modulo.

3) CARATTERISTICHE DELL’INCARICO DI MEDIAZIONE ED OBBLIGHI DELLE PARTI
3.1 Il Venditore incarica l’Intermediario di promuovere la stipulazione di un contratto di compravendita dell’Immobile.
3.2 Il Venditore 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 3.5 e 3.6. - oppure in forma non esclusiva, ed opta per il conferimento dell’incarico in forma.....
3.3 Durata dell’incarico. Il presente incarico viene conferito per la durata di mesi..... (.....) con decorrenza dalla sottoscrizione della presente scrittura e scadenza al....., dopodiché:
a) ☐ si intenderà tacitamente rinnovato per un altro periodo pari alla durata iniziale, e per una sola volta salvo disdetta pervenuta all’Intermediario almeno 15 giorni prima della scadenza. In questo caso, il Venditore opta per il rinnovo dell’incarico in forma.....;
b) ☐ si intenderà cessato a tutti gli effetti.
3.4 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. 3.6 e tenuto conto dell’interesse del Venditore, viene pattuita in misura:
a) pari al compenso di cui al punto 3.7 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 3.7 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 Venditore fino a che non venga comunicata dall’Intermediario una proposta di acquisto conforme all’incarico ricevuto.

3.5 Obblighi del Venditore. Qualora il presente incarico sia conferito in esclusiva, il Venditore si impegna espressamente, durante la vigenza del medesimo, a non conferire ad altri intermediari analogo incarico avente ad oggetto l’Immobile. Eventuali soggetti interessati all’acquisto, reperiti dal Venditore, dovranno essere tempestivamente segnalati all’Intermediario, affinché sia quest’ultimo a seguire la trattativa. Inoltre, ed indipendentemente dall’esclusiva eventualmente conferita all’Intermediario, il Venditore si obbliga:
a) a fornire, a propria cura e spese, all’Intermediario tutta la documentazione necessaria per l’espletamento del presente incarico;
b) a consentire lo svolgimento del presente incarico da parte dell’Intermediario e, in particolare, a consentire le visite e l’accesso all’Immobile da parte dei soggetti potenzialmente interessati all’acquisto reperiti dall’Intermediario;
c) ad accettare la proposta d’acquisto dell’Immobile raccolta dall’Intermediario, qualora tale proposta d’acquisto sia conforme al Prezzo di Vendita dell’Immobile indicato al precedente punto 2.1, fatto salvo il caso di giustificato motivo oggettivo inerente la sicurezza dell’affare e/o la solvibilità dell’acquirente.

3.6 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 Venditore ha fissato il Prezzo di Vendita dell’Immobile. 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 Venditore in tutte le fasi della trattativa;
c) reperire (o assistere il cliente nel reperimento) dei documenti relativi all’immobile, presso gli Uffici Tecnici Comunali per quanto riguarda le eventuali pratiche edilizie relative all’Immobile e presso l’Agenzia del Territorio per le visure ipotecarie e catastali e per la verifica della conformità della scheda catastale. In particolare le schede e le visure catastali verranno richieste in seguito al conferimento dell’incarico, mentre le pratiche edilizie e le visure ipotecarie verranno richieste, al più tardi, al momento della accettazione della proposta di vendita;
d) effettuare, previa autorizzazione scritta del Venditore, una verifica presso l’amministratore dell’eventuale condominio in merito all’esistenza o meno di spese condominiali arretrate o di spese preventivate per interventi straordinari;
e) accompagnare gli aspiranti acquirenti nelle visite all’Immobile;
f) promuovere la vendita dell’Immobile, secondo le modalità d’uso e l’ordinaria diligenza del professionista. In particolare l’Intermediario si impegna a pubblicizzare la vendita dell’Immobile con le modalità ritenute più opportune e, a tale scopo, il Venditore autorizza fin d’ora l’Intermediario alla pubblicazione delle foto dell’Immobile su giornali e/o siti internet;
g) fornire al Venditore le informazioni che egli richiederà circa l’attività svolta;
h) comunicare tempestivamente, anche a mezzo, telegramma o raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo, l’avvenuta accettazione della proposta di acquisto dell’Immobile;
i) fornire, alla scadenza dell’incarico, tutti i nominativi dei soggetti a cui è stato proposto o fatto visitare l’Immobile.
3.7 Compenso di mediazione. Il Venditore si obbliga a corrispondere all’Intermediario, per la sua attività di mediazione, un compenso provvigionale:
a) ☐ pari al.....% (.....%), del prezzo di vendita dell’Immobile, oltre I.V.A.
b) ☐ convenuto nella misura forfettaria di €..... (.....) oltre I.V.A.
3.8 Tale compenso maturerà in favore dell’Intermediario, alla “conclusione dell’affare”, intendendosi per tale la comunicazione al proponente dell’avvenuta accettazione della proposta d’acquisto da parte del Venditore, e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento.
3.9 Il compenso provvigionale indicato nel precedente articolo 3.7 sarà dovuto, in favore dell’Intermediario, anche nel caso di compravendita dell’Immobile in un momento successivo alla scadenza del presente incarico o dei suoi eventuali rinnovi, qualora il contratto venga concluso entro un anno dalla cessazione dell’incarico con un soggetto già contattato o segnalato dall’Intermediario durante il periodo di validità dell’incarico.
3.10 Clausola penale. Nei casi di inadempienza contrattuale indicati alle lettere a), b), c), d) del presente art. 3.10, il Venditore 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. 3.7 decurtato del.....% (.....%)
a) nel caso di violazione degli obblighi di esclusiva previsti agli articoli 3.2 e 3.5, sia per il caso di vendita dell’Immobile, anche per atto preliminare, effettuata direttamente dal Venditore 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 Venditore, 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 Venditore, dell’obbligo di consentire le visite e l’accesso all’Immobile da parte dei soggetti potenzialmente interessati all’acquisto reperiti dall’Intermediario, qualora ciò avvenga ripetutamente e/o senza un giustificato motivo oggettivo;
d) nel caso di violazione, da parte del Venditore, dell’obbligo di accettare la proposta d’acquisto dell’Immobile raccolta dall’Intermediario e conforme al Prezzo di vendita dell’Immobile indicato al precedente punto 2.1, fatto salvo il caso di giustificato motivo oggettivo inerente la sicurezza dell’affare e/o la solvibilità dell’acquirente.

4) CLAUSOLE AGGIUNTIVE
4.1 Il Venditore 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).
4.2 Foro Competente. Qualora il Venditore 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 Venditore. In tutti gli altri casi, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di.....
4.3 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.
4.4

Sottoscritto presso gli uffici dell’Intermediario in in data
Il Venditore 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: 2.4) deposito presso il Notaio del saldo prezzo; 3.2) tipologia dell’incarico: con o senza esclusiva; 3.3) durata dell’incarico ed eventuale rinnovo tacito; 3.4) facoltà di recesso e corrispettivo del recesso; 3.5) obblighi del Venditore; 3.10) clausola penale; 4.2) Foro competente; 4.3) tentativo di conciliazione.

Luogo e data
Il Venditore