

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI AZIENDA

A) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., residente a....., Via..... n....., Cod. Fisc.....
B) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., 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 "Cedente"), 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 per l'azienda qui di seguito descritta all'art. 1 della presente scrittura.

1) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

- 1.1 Azienda/Ramo d'Azienda esercente l'attività di.....
ubicata nei locali situati nel Comune di..... (.....), Via/Piazza.....
n....., contraddistinta dall'insegna:..... (di seguito indicata come l'"Azienda").
L'Azienda è costituita dal complesso dei beni indicati nell'elenco qui allegato quale "Allegato A".
L'attività aziendale è attualmente esercitata sulla base delle seguenti autorizzazioni amministrative:.....
L'immobile in cui si svolge l'attività aziendale, costituito da.....
identificato in Catasto Fabbricati al Fg..... Partic..... Sub..... Cat....., superficie Cat. tot. mq.....
Rend. Cat....., è: di proprietà di..... e condotto in locazione dal Cedente in virtù di contratto
stipulato il..... avente scadenza al..... con canone annuale di €....., che sarà
oggetto di cessione ai sensi dell'art. 36 Legge n. 392/1978; di proprietà del Cedente e sarà locato al Cessionario dell'Azienda con
contratto da stipularsi ai sensi degli artt. 27 e ss. Legge n. 392/1978 al canone annuale di €.....
- 1.2 Il Cedente dichiara e garantisce:
a) che l'Azienda è di sua esclusiva proprietà ed è attualmente dotata delle autorizzazioni previste dalla legge;
b) che l'Azienda verrà trasferita con tutte le garanzie di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera
da oneri, liti in corso, sequestri, pignoramenti e vincoli di sorta ad eccezione di.....
c) che, con riferimento ai rapporti di lavoro dipendente: non vi sono in corso rapporti con personale dipendente
nei quali il Cessionario dell'Azienda debba subentrare ai sensi dell'art. 2112 cod. civ.; attualmente nell'azienda
è impiegato il personale di cui all'elenco qui allegato quale "Allegato B".
d) che, con riferimento ai contratti e rapporti giuridici relativi all'esercizio dell'Azienda: non vi sono in corso
contratti e/o rapporti giuridici nei quali il Cessionario dell'Azienda debba subentrare ai sensi dell'art. 2558 cod. civ.;
 attualmente sono in corso i contratti e/o rapporti giuridici di cui all'elenco qui allegato quale "Allegato C".
- 1.3 Inoltre il Cedente consegna all'Intermediario copia dei seguenti documenti, che potranno essere mostrati dall'Intermediario
ai soggetti interessati all'acquisto dell'Azienda sotto il vincolo della riservatezza: autorizzazioni amministrative
relative all'attività aziendale; contratto di locazione dei locali dove si svolge l'attività aziendale; atto di provenienza
dell'Azienda; bilanci di esercizio degli ultimi..... anni; altro.....

2) CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA

- 2.1 Il prezzo richiesto per la vendita dell'Azienda è di €..... (.....) (qui di
seguito indicato come il "Prezzo Della Cessione") o comunque quel diverso prezzo che il Cedente riterrà di accettare.
- 2.2 Il Prezzo Della Cessione si intende riferito alla cessione dell'intero complesso aziendale, così come descritto al
precedente punto 1.1 e, più dettagliatamente, nell'Allegato A, ivi compreso l'avviamento commerciale e l'eventuale
cessione del contratto di locazione ai sensi del citato art. 36 Legge n. 392/1978. Sono escluse le merci, che saranno
inventariate prima della stipula del contratto definitivo di cessione dell'Azienda.
- 2.3 L'Intermediario è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto dell'Azienda,
ed a ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al Cedente,
al quale dovranno essere consegnati dopo che l'aspirante acquirente avrà avuto conoscenza dell'accettazione del
Cedente, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.
- 2.4 La proposta di acquisto dovrà contenere l'impegno del proponente di versare, entro..... giorni dalla conoscenza dell'accettazione
della proposta stessa, una somma non inferiore al.....% (..... per cento) del Prezzo Della Cessione,
comprensiva di quanto versato al momento della proposta di acquisto. In occasione di tale secondo pagamento, sarà facoltà
delle parti riprodurre il contenuto della proposta di acquisto, al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nella stessa.
Alla sottoscrizione del contratto definitivo dovrà essere pagato un importo non inferiore al.....%
(..... per cento) del Prezzo Della Cessione in assegni circolari e/o bonifico bancario, mentre
il rimanente importo dovuto a titolo di saldo del Prezzo Della Cessione potrà, eventualmente, essere dilazionato in.....
mesi, mediante cambiali di uguale importo, consecutive, senza computo di interessi, la prima scadente alla fine del mese
successivo la consegna dell'Azienda. Nel caso in cui parte del Prezzo Della Cessione venga dilazionato, la vendita
dell'Azienda verrà stipulata con riserva della proprietà a favore del Cedente ai sensi degli artt. 1523 e ss. cod. civ.
Il corrispettivo della merce che verrà ceduta unitamente all'azienda è indicativamente di €.....
(.....). La merce dovrà essere commerciabile e dovrà essere pagata al prezzo di
costo, sulla base dell'inventario che verrà redatto dal Cedente e dal Cessionario, alle seguenti condizioni: il.....% con
assegno circolare, entro la consegna; il rimanente.....% dilazionato in mesi....., mediante cambiali di
uguale importo, consecutive, senza computo di interessi, la prima scadente alla fine del mese successivo la consegna dell'azienda.
- 2.5 La consegna dell'Azienda al Cessionario avverrà alla stipula del contratto definitivo di cessione della stessa.

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

- 3.1 Il Cedente incarica l'Intermediario di promuovere la stipulazione di un contratto di vendita dell'Azienda.
3.2 Il Cedente prende atto che il presente incarico può essere conferito all'Intermediario in forma esclusiva - nel caso
derivano 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 Cedente 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 Cedente, 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 Cedente fino a che non venga comunicata
dall'Intermediario una proposta di acquisto dell'Azienda conforme all'incarico ricevuto.
- 3.5 Obblighi del Cedente. Qualora il presente incarico sia conferito in esclusiva, il Cedente si impegna espressamente,
durante la vigenza del medesimo, a non conferire ad altri intermediari analogo incarico avente ad oggetto l'Azienda.
Eventuali soggetti interessati all'acquisto, reperiti dal Cedente, dovranno essere tempestivamente segnalati
all'Intermediario, affinché sia quest'ultimo a seguire la trattativa. Inoltre, ed indipendentemente dall'esclusiva
eventualmente conferita all'Intermediario, il Cedente si obbliga:
a) a fornire, a propria cura e spese, all'Intermediario tutta la documentazione - diversa ed ulteriore rispetto a
quella indicata al precedente art. 1.3 - 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'Azienda, nonché alla relativa documentazione contabile, da parte dei soggetti potenzialmente
interessati all'acquisto reperiti dall'Intermediario;
c) ad accettare la proposta d'acquisto dell'Azienda raccolta dall'Intermediario, qualora tale proposta d'acquisto
sia conforme al Prezzo Della Cessione 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'Azienda, esaminato il complesso dei beni aziendali
e preso visione della relativa documentazione contabile ed amministrativa, effettuando una valutazione commerciale
con cui ha determinato il più probabile valore di mercato dell'Azienda, tenuto conto del quale il Cedente ha fissato il
Prezzo Della Cessione. 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 Cedente in tutte le fasi della trattativa;
c) assistere il cliente nel reperimento, presso gli Enti competenti, dei documenti che si rendano necessari, o anche
solo utili, per la vendita dell'Azienda;
d) accompagnare gli aspiranti acquirenti nelle visite all'Azienda e fornire agli stessi la documentazione di cui al precedente art.
1.3, nonché ogni altra documentazione necessaria e/o utile ai fini della vendita, con l'avvertenza che tale documentazione potrà
essere consegnata agli aspiranti acquirenti, previa assunzione da parte degli stessi dell'obbligo di riservatezza e confidenzialità;
e) promuovere la vendita dell'Azienda, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista. In particolare,
l'Intermediario si impegna a pubblicizzare la vendita dell'Azienda con le modalità ritenute più opportune e, a tale
scopo, il Cedente autorizza fin d'ora l'Intermediario ad effettuare pubblicità su giornali e/o siti internet;
f) fornire al Cedente le informazioni che egli richiederà circa l'attività svolta;
g) comunicare tempestivamente, anche a mezzo telegramma o raccomandata A.R. o altro mezzo idoneo, l'avvenuta
accettazione della proposta di acquisto dell'Azienda;
h) fornire, alla scadenza dell'incarico, tutti i nominativi dei soggetti a cui è stata proposta o fatta visitare l'Azienda.
- 3.7 Compenso di mediazione. Il Cedente si obbliga a corrispondere all'Intermediario, per la sua attività di mediazione,
un compenso provvigionale:
a) pari al.....% (.....%) del Prezzo Della Cessione, oltre ad I.V.A.;
b) convenuto nella misura forfetaria di €..... (.....) oltre ad 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 Cedente 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 cessione dell'Azienda 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 inadempimento contrattuale indicati alle lettere a), b), c), d) del presente art. 3.10, il
Cedente 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'Azienda, anche
per atto preliminare, effettuata direttamente dal Cedente 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 Cedente, di circostanze false o incomplete riguardanti la situazione
giuridica, fiscale, amministrativa e/o contabile dell'Azienda, la titolarità della medesima e la facoltà di disporre;
c) nel caso di violazione, da parte del Cedente, dell'obbligo di consentire le visite all'Azienda e l'accesso alla
relativa documentazione contabile e/o amministrativa 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 Cedente, dell'obbligo di accettare la proposta d'acquisto dell'Azienda raccolta
dall'Intermediario e conforme al Prezzo Della Cessione 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 Cedente 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) e, preso atto di tale
informativa, 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. Per ogni controversia riguardante la presente scrittura sarà competente, in via esclusiva, il
Foro di.....
- 4.3 Le parti sottoporrono 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
- 4.5 Costituiscono parte integrante del presente incarico i seguenti Allegati, ove presenti:

Sottoscritto presso gli uffici dell'Intermediario in....., in data.....
Il Cedente 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:
3.2) 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 Cedente; 3.10) clausola penale; 4.2) Foro competente; 4.3) tentativo di conciliazione.

Luogo e data..... Il Cedente