

PROPOSTA DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PRELIMINARE DI LOCAZIONE

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

Modulo depositato presso la Camera di Commercio di:

con Codice Identificativo

in data



PROPOSTA DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PRELIMINARE DI LOCAZIONE

Al Sig./ Sig.ra/ Spett.le Società.....
c/o di seguito denominato "**Locatore**"

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 "**Proponente**"), per il tramite dell'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.....

PROPONE IRREVOCABILMENTE DI PRENDERE IN LOCAZIONE

l'**Immobile** descritto al successivo punto 1), e pertanto si impegna a stipulare un contratto di locazione, alle condizioni indicate nel seguito.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 1.1 Immobile sito in Comune di..... (.....), Via/Piazza.....
n., costituito da.....
di proprietà di.....
Cod. Fisc., così censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune:
- A Sezione....., Foglio....., Particella....., Subalterno....., Zona censuaria.....
Categoria....., Classe....., consistenza....., superficie catastale totale mq. escluso aree scoperte.....
Piano....., Rendita Catastale....., destinazione d'uso.....
- B Sezione....., Foglio....., Particella....., Subalterno....., Zona censuaria.....
Categoria....., Classe....., consistenza....., superficie catastale totale mq. escluso aree scoperte.....
Piano....., Rendita Catastale....., destinazione d'uso.....
- C Sezione....., Foglio....., Particella....., Subalterno....., Zona censuaria.....
Categoria....., Classe....., consistenza....., superficie catastale totale mq. escluso aree scoperte.....
Piano....., Rendita Catastale....., destinazione d'uso.....
(qui di seguito indicato, congiuntamente, come l' "**Immobile**").
- 1.2 L'**Immobile** è libero da iscrizioni e trascrizioni ad eccezione delle seguenti, di cui l'**Intermediario** ha verificato la sussistenza fino alla data odierna.....
- 1.3 L'**Immobile** verrà consegnato al momento della stipula del contratto definitivo di locazione, che dovrà avvenire entro il.....
- 1.4 Il **Proponente** prende atto che:
- a) l'impianto elettrico dell'**Immobile**:
 è dotato di certificazione di conformità; non è dotato di certificazione di conformità;
- b) l'impianto a gas dell'**Immobile**:
 è dotato di certificazione di conformità; non è dotato di certificazione di conformità;
- c) l'**Immobile** appartiene alla classe energetica....., Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.).....
della quale il **Proponente** è stato informato.

2) CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 2.1 La locazione dell'**Immobile** verrà stipulata ad uso.....
per la durata di..... con decorrenza dal.....
- 2.2 Il canone annuo offerto per la locazione dell'**Immobile** è di €.....
(.....) da pagarsi in rate
anticipate presso il domicilio del **Locatore**. Il canone annuo di locazione sarà incrementato annualmente, nella misura massima consentita dalla legge, secondo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.
- 2.3 Oltre al canone di locazione, il **Proponente** si impegna a provvedere al pagamento delle spese accessorie che, con riferimento ai soli oneri condominiali, vengono quantificate in circa €.....
(.....) sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea condominiale, fatta salva ogni eventuale variazione in difetto o in eccesso sulla base dell'andamento della gestione condominiale. Tali spese accessorie dovranno essere corrisposte 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. Inoltre saranno a carico del **Proponente** le spese per le utenze di energia elettrica, acqua e gas sulla base dei consumi risultanti dai relativi contatori, nonché quelle per la manutenzione ordinaria della caldaia autonoma, ove presente.
- 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 **Proponente** si impegna a versare, a titolo di deposito cauzionale, una somma di €.....
(.....) pari a tre mensilità del canone di locazione.

3) CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE

- 3.1 La presente proposta di locazione è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., per quindici giorni da oggi. Essa perderà efficacia se, entro il termine del....., non verrà data comunicazione dell'accettazione della stessa da parte del **Locatore**. In caso di mancata accettazione della presente proposta, l'**Intermediario** provvederà a restituire tempestivamente l'assegno di cui al successivo art. 3.3.
- 3.2 La presente proposta di locazione si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare di locazione), ai sensi dell'art. 1326 cod. civ., nel momento in cui il **Proponente** avrà comunicazione dell'accettazione della proposta stessa da parte del **Locatore**. Tale comunicazione potrà pervenire al **Proponente**, anche attraverso l'**Intermediario**, a mezzo lettera raccomandata, telegramma oppure tramite Posta Elettronica all'indirizzo
- 3.3 **Il Proponente:**
 - a) versa, alla firma della presente proposta, la somma di €..... (.....) con assegno bancario n. non trasferibile, intestato al **Locatore**, tratto sulla banca....., assegno che viene consegnato all'**Intermediario** a titolo di deposito fiduciario. Il **Proponente** autorizza fin d'ora l'**Intermediario** a consegnare tale assegno al **Locatore** al momento della comunicazione dell'avvenuta accettazione della presente proposta di locazione ed, in tal caso, la somma da deposito fiduciario diverrà caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 cod. civ.
 - b) si impegna a versare, entro dall'accettazione della presente proposta, la somma di €..... (.....) mediante bonifico bancario in favore del Locatore a titolo di caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 cod. civ.

4) CLAUSOLE AGGIUNTIVE

- 4.1 Qualora il **Proponente** 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 che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario**, relativamente alla presente scrittura, sarà quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del **Proponente**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario** in relazione alla presente scrittura, sarà competente in via esclusiva il Foro di
- 4.2 Il Foro competente a decidere ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** ed il **Locatore** in relazione alla presente scrittura sarà quello previsto ai sensi degli artt. 18 e seguenti del Codice di Procedura Civile.
- 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 Il **Proponente** 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).
- 4.5 **L'Immobile** verrà consegnato con i seguenti arredi e/o beni mobili.....
- 4.6

Compilato e sottoscritto presso gli uffici dell'**Intermediario** in....., in data.....

Il Proponente
(Firma in originale)

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) irrevocabilità della proposta; 3.3) caparra penitenziale; 4.1) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** e l'**Intermediario**; 4.2) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** ed il **Locatore**; 4.3) tentativo di conciliazione.

L'Intermediario
(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario)

Il Proponente
(Firma in originale)

Io sottoscritto..... dichiaro di accettare la sujestesa proposta di locazione formulata dal Sig., con tutte le clausole ivi contenute.

Luogo e data.....
Per accettazione della proposta di locazione

Il Locatore

Approvo specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341 comma 2 cod. civ., le seguenti clausole contenute nella sujestesa proposta di locazione: 3.3) caparra penitenziale; 4.2) Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** ed il **Locatore**; 4.3) tentativo di conciliazione.

Luogo e data.....

Il Locatore

ATTENZIONE LA SEGUENTE SEZIONE NON È AUTOCOPIANTE

.....

Il Proponente L'Intermediario

.....

CONFERIMENTO DI INCARICO MEDIATORIO E COMPENSO DELL'INTERMEDIARIO

Il **Proponente** conferisce all'**Intermediario** l'incarico di adoperarsi per promuovere la conclusione di un contratto di locazione dell'**Immobile** alle condizioni descritte nella proposta di locazione immobiliare riportata al recto del presente foglio (qui di seguito indicata come la "**Proposta**").

L'**Intermediario**, nell'accettare l'incarico conferitogli, si impegna a:

- a) dare immediatamente avviso della **Proposta** al **Locatore**;
- b) comunicare con sollecitudine al **Proponente** l'avvenuta accettazione della **Proposta** da parte del **Locatore**;
- c) non comunicare a terzi i termini e gli importi della **Proposta**, se non su espresso incarico delle parti;
- d) fornire al **Proponente** la propria assistenza mediatoria in tutte le fasi della trattativa.

Il **Proponente** si impegna a corrispondere all'**Intermediario** un compenso provvigionale:

- a) pari al..... % (.....%) del canone annuo di locazione dell'**Immobile**, oltre ad I.V.A. come per legge;
- b) convenuto nella misura forfetaria di €..... (.....) oltre ad IVA.

Il compenso sopracitato maturerà, ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., alla "conclusione dell'affare", intendendosi per tale la comunicazione al **Proponente** dell'avvenuta accettazione della **Proposta** da parte del **Locatore**, e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento.

Le Parti danno atto e riconoscono che, per le definizioni di "**Proponente**", "**Intermediario**", "**Locatore**" ed "**Immobile**" si deve far riferimento a quanto contenuto nella proposta di locazione immobiliare riportata al recto del presente foglio, il cui testo viene qui richiamato.

Qualora il **Proponente** 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 che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario**, relativamente alla presente scrittura, sarà quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del **Proponente**. In tutti gli altri casi, per ogni controversia che dovesse insorgere tra il **Proponente** e l'**Intermediario** in relazione alla presente scrittura, sarà competente in via esclusiva il Foro di.....
 Sottoscritto presso gli uffici dell'**Intermediario** in..... in data.....

Il Proponente

L'Intermediario
 (Per accettazione dell'incarico mediatorio)

.....
 Le Parti approvano specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341 comma 2 cod. civ., la sopra riportata clausola relativa al Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** e l'**Intermediario**.

Il Proponente

L'Intermediario

.....

Dichiaro che in data..... ho ricevuto dall'Agente/dall'Agenzia copia di questa mia proposta completa di accettazione del **Locatore**.

Sottoscritto in....., il.....

Il Proponente

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



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

