

ATTENZIONE LA SEGUENTE SEZIONE NON È AUTOCOPIANTE

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 compravendita dell'**Immobile** alle condizioni descritte nella proposta d'acquisto immobiliare riportata al retro 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 **Venditore**;
- b) comunicare con sollecitudine al **Proponente** l'avvenuta accettazione della **Proposta** da parte del **Venditore**;
- 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 prezzo convenuto per la compravendita 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 **Venditore** e da tale data sarà esigibile il relativo pagamento. Nessuna somma di denaro è dovuta all'**Intermediario** prima della conclusione dell'affare, intesa nel senso anzidetto. Le Parti danno atto e riconoscono che, per le definizioni di "**Proponente**", "**Intermediario**", "**Venditore**" ed "**Immobile**" si deve far riferimento a quanto contenuto nella proposta d'acquisto immobiliare riportata al retro 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.....

Le parti sottoporanno 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.

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., le sopra riportate clausole relative al Foro competente per eventuali controversie tra il **Proponente** e l'**Intermediario** ed al tentativo di conciliazione.

Il **Proponente**

L'**Intermediario**

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

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

Il **Proponente**

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



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



CONFINDUSTRIA



NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS® (USA)
The Voice for Real Estate®

ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



EUROPEAN ASSOCIATION OF
REAL ESTATE PROFESSIONALS



CONFASSOCIAZIONI
Confederazione Associazioni Professionali



REGIONE LOMBARDIA
www.lombardia.fiaip.it

PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Al Sig./ Sig.ra: nome..... cognome.....

Cod. Fisc.....in qualità di.....

Al Sig./ Sig.ra: nome..... cognome.....

Cod. Fisc.....in qualità di.....

c/o

..... di seguito indicato/indicati congiuntamente come “Venditore”

A) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., il....., residente a..... n., Cod. Fisc.

B) Il/La Sottoscritto/a....., nato/a a....., il....., residente a..... n., Cod. Fisc.

..... 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 indicato come “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 indicato/a come “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 ACQUISTARE per sé o per persona o ente che si riserva di nominare successivamente sino al momento dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, l’Immobile descritto al successivo punto 1), alle condizioni indicate nel seguito.

1) DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

1.1 Immobile sito nel Comune di..... (.....), Via/Piazza....., n., costituito da....., 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.....

il tutto pervenuto al Venditore per..... (qui di seguito indicato, unitariamente, come l’ “Immobile”).

Stato occupativo: l’Immobile è ☐ libero; ☐ locato al canone annuo iniziale di €.....

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.

1.2 Il Proponente dichiara di aver visitato l’Immobile e di averlo trovato di proprio gradimento. La compravendita verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l’Immobile si trova e comprenderà la quota delle parti comuni ad esso spettanti ai sensi dell’art. 1117 cod. civ.

1.3 Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 2.2 lettera d). L’Immobile verrà consegnato alla data del....., libero da cose e persone (eccettuato il caso in cui sia occupato da inquilino come indicato in precedenza).

1.4 L’Immobile è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti, di cui l’Intermediario ha verificato la sussistenza fino alla data odierna.....

L’Immobile dovrà essere, al momento della stipula dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, liberamente commerciabile ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti (legge 28.02.1985 n. 47 e D.P.R. 6.06.2001 n. 380), conforme nel suo stato di fatto rispetto alle risultanze catastali (ai sensi dell’art. 29, comma 1-bis, della legge 27.02.1985 n. 52) e libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che ne impediscano la commerciabilità.

1.5 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.)..... di cui il Proponente è stato informato;

d) l’Immobile è dotato dei seguenti documenti.....

2) CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

2.1 Prezzo di acquisto. Il prezzo offerto per l’acquisto, a corpo e non a misura, dell’Immobile è di €..... (.....), da pagarsi con le modalità indicate al successivo punto 2.2.

2.2 Condizioni di pagamento. Il prezzo indicato al precedente art. 2.1 verrà corrisposto con le seguenti modalità:

a1)€..... (.....) vengono versati alla firma della presente proposta, con assegno bancario n. non trasferibile, intestato al Venditore, 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 Venditore al momento della comunicazione dell’avvenuta accettazione della presente proposta d’acquisto ed in tal caso la somma da deposito fiduciario diverrà caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 cod. civ.

a2)€..... (.....) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 cod. civ., con bonifico bancario da eseguirsi in favore del Venditore entro (.....) giorni decorrenti dal momento in cui il Proponente avrà conoscenza dell’avvenuta accettazione della presente proposta d’acquisto;

b) €..... (.....) verranno versati entro il..... con assegno non trasferibile intestato al Venditore a titolo di..... Sarà facoltà delle parti sottoscrivere, in tale occasione, un’eventuale scrittura privata integrativa per regolare gli aspetti non disciplinati nella presente proposta d’acquisto.

c) €..... (.....) verranno versati entro il..... con assegno non trasferibile intestato al Venditore a titolo di.....

d) €..... (.....) verranno versati con assegni circolari, a titolo di saldo prezzo, alla stipulazione dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, con eventuale intervento di ente finanziatore scelto a cura e spese del Proponente. Con riferimento a quest’ultimo pagamento, il Proponente 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. Qualora il Proponente si avvalga della possibilità prevista da tale norma, la consegna dell’Immobile verrà effettuata dal Venditore nel momento in cui il Notaio provvederà allo svincolo degli importi depositati ai sensi dell’art. 1, comma 66, della medesima legge n. 147/2013.

2.3 Atto notarile: L’atto notarile di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro il....., a cura del Notaio....., Via....., n. con studio in....., Via.....

2.4 Spese. Saranno a carico del Proponente le spese, imposte o tasse inerenti l’acquisto, comprese quelle relative all’eventuale registrazione della presente proposta d’acquisto, dovuta ai sensi di legge (art. 10, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986) nel caso di suo perfezionamento in vincolo contrattuale. Rimarranno a carico del Venditore tutte le spese condominiali ordinarie, maturate sino al momento della stipulazione dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, nonché quelle straordinarie deliberate sino a tale data. Il Venditore dovrà provvedere al pagamento delle spese di sua competenza maturate sino al momento della stipulazione dell’atto notarile di trasferimento della proprietà, così come comprovato da apposita certificazione che dovrà essere rilasciata dall’amministrazione condominiale su richiesta del Venditore.

3) CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA D’ACQUISTO

3.1 Termine d’irrevocabilità della proposta. La presente proposta è irrevocabile ai sensi dell’art. 1329 cod. civ. per 15 (quindici) giorni da oggi. Essa perderà efficacia se, entro il termine del....., non verrà data comunicazione al Proponente dell’accettazione della stessa da parte del Venditore. L’Intermediario si impegna a comunicare la presente proposta al Venditore nel più breve tempo possibile. In caso di mancata accettazione della presente proposta, l’Intermediario provvederà a restituire tempestivamente l’assegno di cui al precedente art. 2.2 lettera a1).

3.2 Conclusione del contratto. La presente proposta d’acquisto si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare di compravendita), ai sensi dell’art. 1326 cod. civ., nel momento in cui il Proponente avrà comunicazione dell’accettazione della proposta stessa da parte del Venditore. Tale comunicazione potrà pervenire al Proponente, anche attraverso l’Intermediario, a mezzo lettera raccomandata, telegramma oppure tramite PEC all’indirizzo.....

3.3 Clausola risolutiva espressa. Costituisce inadempienza rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1456 cod. civ. il mancato versamento, da parte del Proponente, dell’importo indicato al precedente art. 2.2 lettera a2) nel termine ivi previsto. In tal caso, il contratto preliminare originatosi ai sensi del precedente art. 3.2 si risolverà di diritto qualora il Venditore dichiari al Proponente di volersi avvalere della presente clausola risolutiva.

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 Venditore 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

4.6 Costituiscono parte integrante della presente proposta d’acquisto i seguenti Allegati, ove presenti:

Sottoscritto presso gli uffici dell’Intermediario in....., in data.....

Proponente/i

(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: 2.2) lettera d) modalità di pagamento del saldo prezzo e consegna dell’Immobile; 3.1) irrevocabilità della proposta; 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 Venditore; 4.3) tentativo di conciliazione.

L’Intermediario

(Per ricevuta dell’assegno a titolo di deposito fiduciario)

Proponente/i

(Firma in originale)

Io sottoscritto/noi sottoscritti

dichiaro/dichiariamo di accettare la suestesa proposta d’acquisto formulata dal Sig./ri

con tutte le clausole ivi contenute.

Luogo e data

Per accettazione della proposta d’acquisto

Venditore/i

Approvo specificamente, anche ai sensi dell’art. 1341 comma 2 cod. civ., le seguenti clausole contenute nella suestesa proposta d’acquisto: 2.2) lettera d) modalità di pagamento del saldo prezzo e consegna dell’Immobile 3.1) irrevocabilità della proposta; 4.2) Foro competente per eventuali controversie tra il Proponente ed il Venditore; 4.3) tentativo di conciliazione.

Luogo e data

Venditore/i