

CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE



Compilato dall'Agente Immobiliare Professionale

Sig./Sig.ra _____, dell'Agenzia _____,

con sede a _____ (____), in _____,

telefono _____, e-mail _____, pec _____,

partita iva _____,

iscritto/a alla C.C.I.A.A. di _____, nella Sezione degli Agenti Immobiliari, REA n. _____,

ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. _____.

Modulo depositato presso la suddetta C.C.I.A.A. in data ____/____/____ prot. n. _____.

www.fiaip.it

CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata tra:

VENDITORE

- a) Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ (____),
il ____/____/____, residente a _____ (____), in _____,
codice fiscale _____, telefono _____, e-mail _____
- b) Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ (____),
il ____/____/____, residente a _____ (____), in _____,
codice fiscale _____, telefono _____, e-mail _____,
in qualità di _____, della società _____,
con sede legale a _____ (____), in _____,
codice fiscale _____, part. iva _____, di seguito per brevità "VENDITORE",

E

AGENTE IMMOBILIARE

- Il/La Sig./Sig.ra _____, dell'Agenzia _____,
con sede a _____ (____), in _____,
telefono _____, fax _____, e-mail _____, pec _____,
partita iva _____, codice fiscale _____, iscritto/a presso
la C.C.I.A.A. di _____, nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. _____ ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana
Agenti Immobiliari Professionali al n. _____ nonché assicurato/a a norma e per gli effetti dell'art. 18 della legge 57/2001 per la responsabilità civile
professionale a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti per l'esercizio della professione di Agente Immobiliare con la compagnia _____
polizza n. _____, con scadenza il ____/____/____;
- Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio di _____, al n. _____;
- Agente immobiliare certificato UNI PdR 40:2018 da _____, in data ____/____/____, n. _____;
- Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 da _____, in data ____/____/____, n. _____;
- di seguito per brevità "AGENTE",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. **INCARICO:** il Venditore conferisce all'Agente l'incarico di reperire soggetti interessati ad acquistare la piena proprietà, nuda proprietà, dell'immobile
sito a _____ (____), in _____, piano _____, interno _____, e composto
da _____,
destinazione d'uso _____,
confinante con _____
- come da planimetria/e catastale/i allegata/e; lo stesso al contratto definitivo di compravendita sarà consegnato libero da persone e cose; locato
ad uso _____ a _____, per un canone annuo di Euro _____
(Euro _____), con garanzia cauzionale a mezzo deposito, fideiussione pari ad Euro _____
(Euro _____) e con scadenza contrattuale il ____/____/____, in regola con i pagamenti, _____.
- Sono compresi, inoltre, tutte le pertinenze, tutti gli accessori stabilmente connessi e presenti all'atto del sopralluogo dell'Agente, come tutti gli impianti
esistenti, nella loro completezza e funzionalità, che pertanto non potranno essere rimossi, e le finiture, il tutto con la sola eccezione di _____

L'Agente, nella gestione del presente incarico, ha facoltà di avvalersi della collaborazione di altri agenti immobiliari, per cui le obbligazioni assunte nel
presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta d'acquisto venga ritirata da un altro agente in collaborazione.

2. **IMMOBILE:** dalle dichiarazioni rese dal Venditore e dalla visione dei documenti elencati in calce, risulta:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate - Ufficio di _____ Territorio, Comune di _____

- foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____, classe _____, consistenza _____,
superficie catastale _____, rendita euro _____;

- foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____, classe _____, consistenza _____,
superficie catastale _____, rendita euro _____;

vedi visura catastale allegata.

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto.

PROVENIENZA

Il Venditore risulta intestatario a seguito atto/i di acquisto, successione con accettazione eredità, divisione, donazione, permuta, decreto di
trasferimento, sentenza, usucapione, assegnazione di cooperativa, _____;

SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto del presente incarico, è iniziata e terminata in data anteriore al 31/10/1942; anteriore
al 01/09/1967; posteriore al 01/09/1967;

in virtù del primario titolo abilitativo _____ rilasciato dal Comune
di _____ in data ____/____/____ n. _____;

senza titolo abilitativo.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: _____

ABITABILITA' / AGIBILITA'

dotato di certificato rilasciato dal Comune in data ___/___/_____ al n. _____; attestazione asseverata redatta dal Tecnico _____
in data ___/___/_____;

non dotato di certificato o attestazione asseverata.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Libero da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali e servitù attive e passive.

Ad eccezione di _____.

VINCOLI

ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.L.vo 42/2004 (ex L. 1089/1939); _____.

SITUAZIONE IMPIANTI

Dotazione della certificazione di conformità o dichiarazione di rispondenza:

elettrico: dotato non dotato;

termoidraulico: dotato non dotato;

gas: dotato non dotato;

_____: dotato non dotato.

L'eventuale adeguamento a norma di legge e/o rilascio delle dichiarazioni mancanti sarà a cura ed onere del Venditore dell'Acquirente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

dotato di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (ACE/APE) in corso di validità che classifica l'immobile nella classe energetica _____

con EPgl,nren _____ KWh/m2 anno; non dotato di ACE/APE ed il Venditore si impegna a consegnarne copia all'Agente entro ___ gg. dalla data di

sottoscrizione del presente incarico, con l'intesa che fino alla data di consegna l'Agente non potrà promuovere la vendita dell'immobile e neppure instaurare trattative;

esente da certificazione.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

dotato di "Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale" redatta dal tecnico _____ in data ___/___/_____;

non dotato di "Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale" che dovrà essere prodotta dal Venditore il quale ha già dato incarico, o lo

darà tempestivamente, ad un tecnico abilitato e sarà consegnata all'Agente entro _____.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

condominio non formalmente costituito;

Il condominio è amministrato da _____ con sede in _____,

via _____, tel. _____, e-mail _____;

nessuna spesa ordinaria;

spese ordinarie quantificate per l'anno in corso in circa Euro _____ e comprendono anche i costi per consumi di acqua, riscaldamento,

_____;

spese straordinarie già deliberate per lavori da eseguire e/o in corso di esecuzione inerenti: _____;

limitazioni all'uso delle porzioni private: _____;

limitazioni e speciali modalità d'uso delle porzioni condominiali: _____;

cause condominiali in essere inerenti: _____.

DETRAZIONI FISCALI

non vi è alcuna detrazione fiscale in godimento;

La detrazione fiscale ancora in godimento per lavori eseguiti su: l'immobile oggetto di vendita rimarrà al Venditore, verrà trasferita all'Acquirente

(Euro _____); parti condominiali rimarrà al Venditore, verrà trasferita all'Acquirente (Euro _____).

Il Venditore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione delle condizioni materiali e giuridiche dell'immobile.

3. **DURATA:** il presente incarico è valido ed efficace dalla data di sottoscrizione del presente incarico fino al _____ dopodiché si intenderà:

automaticamente risolto alla data di scadenza;

rinnovato per una sola volta e per un pari periodo di tempo salvo disdetta da una delle parti da pervenirsi almeno ___ gg. prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata all'altra parte.

Ad entrambi le parti è concessa la facoltà di recedere dal presente incarico dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A/R o a mezzo posta elettronica certificata da prevenirsi con un preavviso di almeno 15 giorni.

A fronte dell'esercizio del diritto di recesso la parte recedente sarà tenuta a corrispondere a titolo di multa penitenziale e corrispettivo del recesso la somma pari alla proporzione tra l'intera provvigione pattuita ed il tempo in cui l'incarico è stato svolto, ma comunque non inferiore al _____% del compenso provvigionale.

4. **CONTENUTO:** il Venditore, tenuto conto della valutazione fatta dall'Agente, lo incarica di adoperarsi per il ritiro di una proposta di acquisto alle seguenti condizioni: prezzo di richiesta € _____ - prezzo minimo di vendita € _____.

Il prezzo di compravendita dovrà essere corrisposto tra il _____% ed il _____% alla proposta di acquisto con assegno bancario non trasferibile intestato al

Venditore; tra il _____% ed il _____% all'eventuale scrittura privata integrativa del contratto preliminare con assegno circolare intestato al Venditore; saldo,

al contratto definitivo di compravendita, da stipularsi entro _____ mesi dall'accettazione della proposta, con assegno circolare intestato al Venditore.

È facoltà, se richiesto da almeno una delle parti, che il notaio debba tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al Venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si determina il trasferimento della piena proprietà (L. 124/2017, art. 1, commi 63 e segg.).

5. **PROPOSTA DI ACQUISTO:** L'Agente è autorizzato a ritirare proposte d'acquisto a qualsiasi prezzo e condizioni che il Venditore si impegna ad accettare, ed a far accettare agli altri eventuali aventi diritto, solo nell'ipotesi in cui risulti offerto almeno il prezzo minimo di cui al presente incarico.

L'Agente, altresì, è autorizzato ad accettare, a corredo delle proposte, eventuali titoli di credito infruttiferi (assegni), non trasferibili, intestati al Venditore. Il Venditore, in caso di accettazione di una proposta di acquisto, si impegna a consegnare tali titoli in custodia all'Agente, con l'espressa autorizzazione a restituirli al Proponente Acquirente nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate, ovvero nel caso di inefficacia della proposta per effetto della condizione a cui sia stata eventualmente subordinata.

Le proposte di acquisto dovranno essere sospensivamente condizionate al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di _____

_____ da esercitarsi nei termini di legge. Il Venditore si impegna a procedere tempestivamente alle relative incombenze ed a dare tempestiva comunicazione al Proponente dell'eventuale esercizio o dell'intervenuta scadenza del termine.

6. **ESCLUSIVITÀ IRREVOCABILITÀ:** Il presente incarico di mediazione viene conferito all'Agente in forma:

A - Esclusiva condivisa: in tal caso il Venditore si impegna a concludere irrevocabilmente il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore o da terzi dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa.

OBBLIGHI DELL'AGENTE: l'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico, si obbliga:

- a) assistere il Venditore nelle attività necessarie per procurare eventuale documentazione mancante;
- b) promuovere la vendita dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza dell'agente immobiliare professionale, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati ed in siti e portali Internet;
- c) fornire al Venditore, a sua semplice richiesta, tutte le informazioni che il Venditore riterrà di voler acquisire circa l'attività svolta;
- d) provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione al Proponente Acquirente;
- e) prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) garantire, per tutta la durata del presente incarico, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali;
- g) condividere lo stesso con altri agenti immobiliari ampliando le opportunità di vendita ma rimanendo per il Venditore l'unico referente.

B - Non in Esclusiva: restano nella discrezionalità dell'Agente, nello svolgimento dell'incarico, le attività di promozione, pubblicità e consulenza.

Il Venditore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione dell'affare con terzi mediante l'esibizione dei relativi atti o comunicando all'Agente il nominativo dell'Acquirente ed il prezzo di vendita, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione dell'eventuale inutile attività svolta dall'Agente ed al mancato profitto in caso di ritiro di una proposta irrevocabile di acquisto.

In merito al conferimento di altri incarichi il Venditore dichiara:

di non avere conferito altri incarichi di mediazione per l'acquisto ad altri agenti;

di avere già conferito incarichi di vendita ad altri agenti indicando, quale corrispettivo della vendita, le medesime somme di cui al punto 4. Il Venditore si impegna ad informare l'Agente di ogni eventuale futura modifica, con riguardo ai suddetti incarichi, del prezzo di richiesta e prezzo minimo di vendita.

In relazione a tutto quanto sopra il Venditore, dopo apposita trattativa e valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di scegliere la forma:

(A) IN ESCLUSIVA CONDIVISA

(B) NON IN ESCLUSIVA

7. **OBBLIGHI DEL VENDITORE:** Il Venditore si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento degli obblighi posti dal presente incarico e a fornire all'Agente la più ampia collaborazione per consentirgli il corretto assolvimento degli obblighi. In particolare, il Venditore si impegna espressamente a:

- a) non conferire ad altri agenti immobiliari incarico di vendita per l'immobile oggetto del presente incarico, se scelta la forma in esclusiva condivisa;
- b) prestare garanzia sulle condizioni dell'immobile ed in particolare alla sua conformità alle vigenti norme edilizie e catastali, impegnandosi altresì a comunicare tempestivamente all'Agente ogni loro variazione;
- c) agevolare l'Agente nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite nell'immobile da parte di potenziali acquirenti accompagnati dall'Agente o da suoi colleghi o incaricati;
- d) accettare, ed a far accettare agli altri eventuali aventi diritto, proposte di acquisto nell'ipotesi in cui risulti offerto almeno il prezzo minimo di cui al presente incarico.

8. **INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:** in caso di inadempimento agli obblighi assunti, il risarcimento sarà determinato secondo le norme di legge ovvero la parte danneggiante sarà tenuta a risarcire all'altra parte tutti i danni prodotti da quantificarsi secondo le norme ordinarie; nei limiti delle penali come di seguito pattuite: laddove l'Agente si renda inadempiente alle obbligazioni assunte, sarà tenuto a versare una somma pari all'intero compenso pattuito; laddove, invece, il Venditore si renda inadempiente agli impegni di cui al presente incarico, a fronte dell'attività svolta dall'Agente, sarà tenuto a versare:

- una somma pari ai 4/5 del compenso pattuito in caso di violazione dell'impegno di accettazione di una proposta di acquisto che offra il corrispettivo minimo e i termini di pagamento previsti dal presente incarico e di inadempimento all'impegno di esclusiva, ove conferito o di impedimento ripetuto (tre volte) alle visite;
- una somma pari ad 1/3 del compenso pattuito in caso di ritardata comunicazione dell'avvenuta vendita laddove l'incarico sia stato conferito in forma non esclusiva.

Ove l'inadempimento risulti dovuto a gravi motivi sopravvenuti, del tutto indipendenti dalla volontà delle parti, tempestivamente comunicati e documentalmente comprovati, all'altra parte sarà dovuto un indennizzo per il lavoro svolto da determinarsi secondo equità.

9. **VISITA DELL'IMMOBILE:** il Venditore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, visite nell'immobile da parte dell'Agente o suoi incaricati, accompagnati da potenziali acquirenti. A tale scopo: consegna; non consegna all'Agente copia delle chiavi dell'immobile.

Il Venditore si impegna a non apporre alcun cartello inerente la vendita dell'immobile e, nel rispetto del regolamento condominiale e comunale sulle affissioni e pubblicità, autorizza non autorizza l'Agente ad apporlo. Le eventuali imposte saranno a carico dell'Agente.

10. **COMPENSO ALL'AGENTE:** il Venditore si obbliga a corrispondere un compenso provvigionale all'Agente convenuto in misura

percentuale, pari al _____ % (_____ percento) + IVA del prezzo di vendita dell'immobile;

fissa, pari ad € _____ (Euro _____) + IVA.

Tale compenso maturerà e dovrà essere corrisposto contestualmente al perfezionamento della proposta di acquisto/contratto preliminare o in sua assenza alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell'immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza del presente incarico, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico. Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà facoltà dell'Agente inviare al Venditore, l'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile.

11. **ANTIRICICLAGGIO:** il Venditore prende atto del dovere che su di lui grava ai sensi dell'art. 22 del D. Legisl. n. 231 del 21 Novembre 2007 e successive modifiche di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di AVC - Adeguata Verifica della Clientela.

12. **PRIVACY:** Il Venditore dichiara di aver preso visione e ricevuto completa informativa privacy resa ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 - Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati ("RGPD").

NOTE: _____

Sottoscritto presso gli uffici dell'Agente in _____, il ___/___/_____

Il Venditore _____

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., con scelta consapevole, vengono specificatamente approvate le clausole 3. (Durata dell'incarico), 5. (Obbligo di accettare proposte conformi), 6. (Esclusività Irrevocabilità), 8. (Inadempimenti contrattuali) e 10. (Compenso all'Agente)..

Il Venditore _____

L'Agente dichiara di accettare l'incarico e comunica di non essere in presenza di conflitto di interesse, di non avere interessi personali e di essere in possesso della competenza necessaria ad espletare l'incarico.

_____, il ___/___/____

L'Agente _____

Elenco dei documenti richiesti dall'Agente e consegnati dal Venditore, dei quali è stata presa visione per la redazione del presente incarico di mediazione:

richiesto consegnato

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Documento di riconoscimento e Codice Fiscale o Tessera Sanitaria |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con regime coniugale e patrimoniale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Certificato contestuale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Atto di provenienza |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto termoidraulico |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto gas |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Visura e Planimetria catastale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Estratto di mappa |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Elaborato planimetrico con Elenco subalterni |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Visura ipocatastale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ricevuta pagamento ultima rata del mutuo con indicazione del capitale residuo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Regolamento condominiale completo di Tabelle millesimali |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ultimi bilanci condominiali consuntivo e preventivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Visura camerale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Copia del contratto di locazione |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Documentazione inerente la detrazione fiscale ancora in godimento |

Il Venditore si impegna a produrre all'Agente, entro _____ gg. dalla data di sottoscrizione del presente incarico, tutta la documentazione richiesta e non consegnata, necessaria alla conferma delle informazioni sopra riferite, fermo restando che eventuali specifici accertamenti, come pure le eventuali pratiche che si renderanno necessarie per addivenire alla vendita del bene, saranno curate da un tecnico all'uopo nominato dal Venditore o dall'Agente con specifico separato incarico.

L'Agente ha facoltà di sospendere la promozione della vendita dell'immobile, instaurare trattative ed astenersi dal ritirare eventuali proposte d'acquisto fino a quando la suddetta documentazione non sia stata integralmente consegnata.

_____, il ___/___/____

Il Venditore _____

L'Agente _____



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

Sede Nazionale / Centro Studi:

Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.452.318.20
centrostudi@fiaip.it
www.fiaip.it



Aderente:



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



(Timbro)