



Modulo 1

INCARICO IN ESCLUSIVA DI RICERCA E INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ e residente a _____
in Via _____ tel. _____
C.F. _____ in qualità di _____
della società _____ con sede a _____
P. IVA _____, di seguito denominato/a **cliente**;

CONFERISCE INCARICO IN ESCLUSIVA DI RICERCA E INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

All'Agenzia/Studio _____ con sede a _____
_____ in via _____ tel. _____
_____ nella persona del sig. _____ iscritta/o al
Ruolo Agenti Immobiliari n. _____ e al REA n. _____ della Camera di Commercio di Brescia, P.
IVA _____ con iscrizione al ruolo di Agenti immobiliari n. _____, di seguito
denominato/a **agente immobiliare**, affinché ricerchi e procuri un immobile **in acquisto** descritto al
successivo art. 1), alle condizioni di seguito indicate e nel caso in cui l'immobile venga reperito e il
cliente decida di acquistarlo, l'agente immobiliare svolga per il cliente attività di intermediazione.

1) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione _____
Superficie coperta _____
Superficie scoperta _____
Ubicazione immobile _____
Numero locali _____
Servizi _____
Box - Posto auto _____
Caratteristiche particolari _____
Canone da _____ a _____



2) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere libero da vincoli, pesi, ipoteche, privilegi, diritti reali di godimento, diritti di prelazione, con tutti i suoi diritti, servitù attive e passive, conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente ed alla destinazione d'uso, per la quale l'immobile viene alienato,

- Libero da persone e cose
- Locato

Nel caso di più titolari di diritti reali sull'immobile, l'agente immobiliare si impegna ad acquisire il consenso scritto di tutti, antecedentemente alla formulazione della proposta di acquisto.

E' compito dell'agente immobiliare farsi consegnare dal potenziale venditore tutta la documentazione dell'immobile che possa influire sulla chiarezza dell'affare (atti di proprietà o altra provenienza, certificazioni ex D.M. 22.1.2008 n. 37 - artt. 5, 6, 7, 8 - classe energetica, licenza di costruzione, certificato di abitabilità e piantine planimetriche, eventuali DIA, eventuale documentazione pertinente i condoni edilizi, schede catastali, copie degli ultimi tre verbali di assemblea condominiale, del regolamento condominiale, ecc..).

E' compito dell'agente immobiliare farsi rilasciare dal potenziale venditore una dichiarazione che attesti lo stato di normale funzionalità degli impianti privati e/o condominiali o, in alternativa, una elencazione dei vizi evidenti (ad es., stato mediocre del tetto, muffe ed umidità, rumorosità ecc...).

Questi documenti verranno sottoposti all'osservazione del potenziale acquirente in epoca congruamente anticipata rispetto alla formulazione di impegni anche unilaterali.

Se l'unità immobiliare proviene dal costruttore - venditore, il contratto dovrà rispettare le disposizioni degli artt. 2, 3, 4 e 6 del D. Lgs. 122/2005 (tutela per gli acquirenti di immobili da costruire).

3) COMPENSO

Nessun compenso sarà dovuto all'agente in caso di mancato reperimento dell'immobile.

Nel caso in cui l'immobile venga reperito e il cliente decida di acquistarlo, il compenso dell'agente immobiliare sarà del _____% (_____ per cento) oltre IVA sul prezzo di acquisto.

Il compenso maturerà all'accettazione della proposta d'acquisto ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. e sarà corrisposto dal cliente all'agente immobiliare entro e non oltre l'accettazione della proposta d'acquisto, previa, si intende, consegna al potenziale acquirente, entro tale data, di copia della necessaria ed idonea documentazione a comprovare la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, e allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione del venditore, avente natura di preliminare di vendita, ovvero al momento della sottoscrizione di un successivo contratto preliminare integrativo dell'accordo preliminare intercorso, se previsto, entro _____ giorni dalla sottoscrizione dell'accordo preliminare.

Il medesimo compenso sarà dovuto nel caso di affare concluso fra il proprietario ed il soggetto od il coniuge, ascendenti, discendenti, che abbiano visitato l'immobile tramite l'agenzia in oggetto, nei dodici mesi successivi alla visita dell'immobile.



4) DURATA DELL'INCARICO

L'incarico decorrerà dalla sottoscrizione del presente accordo ed avrà una durata stabilita ed accettata dalle parti di mesi _____ e comunque fino al _____. Eventuali proroghe dovranno essere concordate dalle parti per iscritto.

5) PENALE

Una penale, pari alla provvigione pattuita, sarà dovuta all'agente immobiliare in caso di revoca anticipata del presente incarico.

6) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il cliente si dichiara edotto che ai sensi della legge 27.12.2006 n. 296, gli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera d-bis) del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del 26.4.1986 n. 131, sono obbligati a richiedere la registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

7) INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D. LGS. 30.6.2003 N. 196

Il cliente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 D. Lgs. 30.6.2003 n. 196.

8) CONTROVERSIE

8.1 Clausola di mediazione (testo aggiornato alla luce dell'art. 4 D. Lgs. 28/2010, da ultimo modificato con D.L. 69/2013, convertito con L. 98/2013): per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla presente scrittura, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, qualora il giudice territorialmente competente sia in Brescia e/o provincia, le parti convengono di esperire obbligatoriamente il tentativo di mediazione presso la Camera di Commercio di Brescia.

8.2 Eventuale clausola di arbitrato: in caso di insuccesso della procedura, le parti valuteranno l'opportunità di ricorrere al giudizio arbitrale amministrato dalla Camera di Commercio di Brescia, adottato da Arbitro Unico, e celebrato secondo il relativo regolamento.

In ogni caso, nei contratti in cui parte è un consumatore, è esclusivamente competente il Foro di residenza o del domicilio del consumatore; nei contratti in cui parte è soggetto diverso dal consumatore, il Foro competente è _____.

Letto, confermato e sottoscritto.

Brescia, lì

firma cliente

firma agente

Norme di riferimento
art. 1326 cod. civ.



art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196
D Lgs. 20.6.2005 n. 122 (artt. 2, 3, 4, 6)
art. 6 D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192
L. 27 dicembre 2006, n. 296
D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 (artt. 5, 6, 7, 8)