



**Modulo 2**

**INCARICO DI MEDIAZIONE IN ESCLUSIVA PER LA VENDITA IMMOBILIARE**

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

**CONFERISCE IRREVOCABILE ED ESCLUSIVO INCARICO DI VENDITA**

all'Agenzia/Studio con sede a \_\_\_\_\_ in Via  
\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, nella persona di  
\_\_\_\_\_, iscritta/o al Ruolo Agenti Immobiliari n \_\_\_\_\_ e al REA  
n. \_\_\_\_\_ della Camera di Commercio di Brescia, P. IVA \_\_\_\_\_, con  
iscrizione al ruolo n. \_\_\_\_\_, di seguito denominato/a **agente immobiliare**, dell'immobile descritto  
al successivo art. 1), alle condizioni di seguito indicate.

**1) DESCRIZIONE IMMOBILE**

- L'immobile è ubicato nel Comune di \_\_\_\_\_ in  
Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_
- L'immobile è identificato al N.C.E.U. / N.C.T. di \_\_\_\_\_ al Foglio \_\_\_\_\_,  
Particella \_\_\_\_\_, Sub \_\_\_\_\_, Zona Censuaria \_\_\_\_\_, Categoria \_\_\_\_\_,  
Classe \_\_\_\_\_, Consistenza \_\_\_\_\_, Superficie Catastale \_\_\_\_\_,  
Rendita \_\_\_\_\_.
- L'immobile, come da planimetria allegata, è composto da:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

L'immobile è destinato a \_\_\_\_\_

- L'immobile è attualmente:
  - libero
  - locato con contratto - allegato - con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
  - occupato dalla proprietà
  - in costruzione



## 2) STATO DELL'IMMOBILE

Il venditore dichiara che gli impianti (elettrico, idraulico e gas):

- sono a norma di legge
- sono da adeguare (specificare quali \_\_\_\_\_).

Il venditore dovrà altresì garantire, entro la data del rogito:

- la libertà dell'immobile da vincoli, pesi e qualsiasi onere qui non specificato, ipoteche, privilegi, diritti reali di godimento, diritti di prelazione e di comproprietari terzi, garantendo il consenso di tutti alla vendita;
- la regolarità urbanistica ed edilizia e la destinazione d'uso, per la quale l'immobile viene alienato, l'avvenuta dichiarazione del suo reddito nell'ultima Dichiarazione Unica dei redditi, l'avvenuto pagamento dell'ICI, se dovuta, e l'inesistenza di pendenze per quote condominiali non pagate nell'ultimo biennio (art. 63 disp. att. Cod. civ.).

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi diritti, servitù attive e passive come finora goduto e posseduto.

- libero da persone e cose
- locato con contratto - allegato - con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
- occupato dal proprietario fino alla data del \_\_\_\_\_.

Con la sottoscrizione della presente scrittura il venditore si impegna fin da ora a consegnare, all'agente immobiliare, tutta la documentazione, in fotocopia, inerente l'immobile di cui all'art. 1) entro quindici giorni a decorrere da oggi, e in particolare il diritto di proprietà, a qualunque titolo acquisito, la licenza di costruzione, eventuali DIA, eventuale documentazione pertinente i condoni edilizi, le piantine planimetriche, il certificato di abitabilità/agibilità, il certificato di conformità degli impianti (D.M. 22.1.2008 n. 37 - artt. 5, 6, 7, 8 ), la certificazione energetica (D. Lgs. 192/2005) la planimetria catastale dell'immobile, il regolamento di condominio, gli ultimi tre verbali di assemblea condominiale.

Il venditore si impegna fin da ora a consegnare all'agente immobiliare una dichiarazione, inerente l'immobile di cui all'art. 1) entro quindici giorni a decorrere da oggi, che attesti lo stato di normale funzionamento degli impianti nonché eventuali vizi.

Il venditore è informato che questi documenti verranno sottoposti al potenziale acquirente in epoca congruamente anticipata rispetto alla formulazione di impegni anche unilaterali.

## 3) PREZZO

Per la vendita da effettuarsi

- a corpo
- per ogni metro quadro di superficie misurata,

il prezzo richiesto, è di EURO \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)



#### 4) PAGAMENTO

a) Alla sottoscrizione per accettazione della proposta di acquisto, Euro \_\_\_\_\_ a titolo di CAPARRA CONFIRMATORIA ed acconto prezzo;

b) pagamenti intermedi:

a titolo di acconto

EURO \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_

EURO \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_

EURO \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_

c) all'atto notarile

EURO \_\_\_\_\_ con assegno circolare non trasferibile.

EURO \_\_\_\_\_, salvo conguaglio, quale rilievo capitale residuo mutuo alle condizioni stabilite dall'Istituto mutuante.

Da definirsi

#### 5) DIRITTO DI RECESSO – CAPARRA PENITENZIALE

operante

non operante

Il proponente la vendita si riserva il diritto di recedere dalla proposta di acquisto, dopo che la stessa sia stata accettata da soggetto interessato, con le conseguenze previste dall'art. 1386 cod. civ.. Analogo diritto viene riconosciuto alla parte accettante la proposta.

#### 6) COMPENSO

Il compenso dell'agente immobiliare, sarà del \_\_\_\_\_% ( \_\_\_\_\_ per cento) oltre IVA sul prezzo di vendita pari ad Euro \_\_\_\_\_.

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, allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione del venditore, che conferirà alla proposta 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 compenso è dovuto all'agenzia anche nel caso di affare concluso, nei 12 mesi successivi alla visita, fra il venditore ed un soggetto od il coniuge, ascendenti, discendenti, che abbiano visitato l'immobile tramite l'attività dell'agente stesso.



## **7) AUTORIZZAZIONI**

Il venditore autorizza l'agente immobiliare a visitare l'immobile con potenziali acquirenti, ad esporre cartelli promozionali e ad utilizzare qualsiasi tipo di pubblicità che riterrà più idonea.

Il venditore autorizza altresì l'agente immobiliare a far sottoscrivere una proposta di acquisto ed a trattenere il deposito fiduciario gratuito infruttifero che diverrà quota parte della caparra all'accettazione della proposta d'acquisto.

## **8) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE**

Il venditore 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.

Pertanto in caso di accettazione di una proposta d'acquisto, il venditore si obbliga fin da ora a consegnare all'agente immobiliare la proposta in triplice originale con assolta l'imposta di bollo entro cinque giorni dalla data dell'accettazione e l'attestato di pagamento della relativa imposta di registro a carico dell'acquirente/venditore, affinché l'agente immobiliare, in adempimento a quanto sopra, provveda nei termini di legge alla registrazione della proposta d'acquisto.

## **9) DURATA DELL'INCARICO**

L'incarico in esclusiva decorre da oggi ed avrà termine alla data del \_\_\_\_\_. Eventuali proroghe potranno essere concordate dalle parti per iscritto.

Allo scadere dell'incarico verrà consegnato o inviato al venditore a mezzo fax, raccomandata, e-mail, l'elenco dei potenziali acquirenti a cui è stato proposto l'immobile.

## **10) ATTO NOTARILE**

L'atto notarile per il trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro la data del \_\_\_\_\_.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente alla vendita, sarà a carico dell'acquirente, escluse solamente quelle per legge, a carico del venditore.

## **11) CONSEGNA**

La consegna dell'immobile verrà effettuata soltanto alla data del rogito di compravendita e con esso l'immissione nel possesso nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

## **12) PENALE**

Una penale pari al compenso pattuito ai sensi del precedente art. 6), sarà dovuta all'agente immobiliare nei seguenti casi:

- rinuncia a vendere alle condizioni pattuite;



- revoca anticipata del presente incarico;
- mancato perfezionamento della vendita a causa di inesatte o mendaci indicazioni fornite dal venditore;
- ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., vendita effettuata direttamente dal venditore anche a condizioni diverse da quelle qui descritte;
- in seguito alla scadenza dell'incarico, purché entro 12 mesi, la medesima penale sarà dovuta nel caso di contratto stipulato fra il venditore ed un soggetto segnalatogli dall'agente immobiliare, durante l'espletamento del presente incarico.

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

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

### **14) FORO COMPETENTE**

14.1 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.

14.2 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 \_\_\_\_\_ .

Si allegano i documenti elencati nella presente proposta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Brescia, lì

Firma venditore

Firma agente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **Norme di riferimento**

art. 1326 cod. civ.  
art. 1386 cod. civ.  
art. 1755 cod. civ.  
art. 63 disp. att. cod. civ.



art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131  
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196  
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)