



Modulo 4

INCARICO IN ESCLUSIVA DI RICERCA E INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER LOCAZIONE

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 **cliente**;

CONFERISCE INCARICO IN ESCLUSIVA DI RICERCA INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

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

1) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

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

2) CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, nonché alla destinazione d'uso, per la quale l'immobile viene concesso in locazione.

Qualora uno o più impianti (energia elettrica, gas o acqua) non risultassero a norma, saranno



concordate fra locatario e conduttore le modalità di effettuazione degli interventi di adeguamento.

In presenza di più titolari di diritti reali sull'immobile, l'agente si impegna ad acquisire il consenso scritto di tutti, antecedentemente alla stipulazione del contratto di locazione.

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 locarlo, il compenso dell'agente immobiliare sarà pari ad una mensilità del canone annuo pattuito in caso di immobile con destinazione abitativa oltre IVA e pari al dieci per cento del canone annuo pattuito oltre IVA, in caso di immobile con destinazione direzionale o strumentale.

Il compenso maturerà all'accettazione della proposta di locazione ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. e verrà corrisposto dal cliente all'agente immobiliare entro e non oltre la sottoscrizione del contratto di locazione.

4) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il proponente 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.

L'agente immobiliare, senza ulteriore spesa, redige il contratto di locazione secondo le norme vigenti, fornendo l'assistenza necessaria alla registrazione dello stesso.

5) DURATA DELL'INCARICO

L'incarico ha decorrenza da oggi ed avrà una durata stabilita ed accettata dalle parti di mesi _____ (_____) e comunque fino al _____. Eventuali proroghe dovranno essere concordate dalle parti per iscritto.

6) PENALE

Una penale, pari al compenso pattuito ai sensi del precedente art. 3), sarà dovuta all'agente immobiliare nei seguenti casi:

- rinuncia a locare alle condizioni pattuite;
- revoca anticipata del presente incarico;
- ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., per locazione effettuata direttamente dal locatore, anche se a condizioni diverse da quelle qui descritte;
- in seguito alla scadenza dell'incarico, purché entro un semestre, la medesima penale sarà dovuta nel caso di contratto stipulato fra il cliente ed il locatore segnalatogli dall'agente immobiliare, durante l'espletamento del presente incarico.



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. 1755 cod. civ.
art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196
L. 27 dicembre 2006, n. 296