



**Modulo 5**

**INCARICO DI MEDIAZIONE IN ESCLUSIVA PER LA 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 **locatore**;

**CONFERISCE IRREVOCABILE ED ESCLUSIVO INCARICO DI LOCAZIONE**

all'Agenzia/Studio con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_,  
tel. \_\_\_\_\_, iscritto/a al Ruolo presso la Camera di Commercio di Brescia n.  
\_\_\_\_\_, rappresentata nella persona di \_\_\_\_\_, iscritta al  
Ruolo Agenti Immobiliari n. \_\_\_\_\_ e al REA n. \_\_\_\_\_ della Camera di  
Commercio di Brescia, P. IVA \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_

A miglior identificazione di quanto sopra si allega una planimetria dell'unità in oggetto.

- L'immobile è attualmente:  
 libero  
 occupato dalla proprietà  
 altro



## 2) STATO DELL'IMMOBILE

Il locatore garantisce la conformità di tutti gli impianti a norma di legge, o concorda con il conduttore le seguenti modalità di messa a norma \_\_\_\_\_.

Garantisce altresì la conformità urbanistica alla destinazione d'uso, per la quale l'immobile viene concesso in locazione.

Garantisce infine il consenso alla locazione di tutti gli eventuali titolari di diritti reali sull'immobile stesso.

## 3) CANONE

Il canone annuo richiesto è pari ad EURO \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) da pagarsi a rate mensili/trimestrali anticipate, entro il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese.

Il canone sarà oggetto di adeguamento annuale nella misura di \_\_\_\_\_ % del pertinente indice ISTAT.

## 4) CAUZIONE

A garanzia degli obblighi da assumere nel contratto di locazione, il locatore richiede al conduttore la costituzione di una cauzione pari a tre mensilità del canone pattuito.

Il deposito cauzionale sarà costituito mediante:

- libretto nominativo, del quale il locatore si dichiara custode, ai sensi della disciplina di cui al D.P.R. n. 116/07 sui c.d. depositi dormienti.
- assegno circolare o bancario
- fideiussione bancaria o assicurativa.

## 5) DURATA DEL CONTRATTO

Ai sensi delle vigenti leggi, il contratto avrà una durata pari ad anni \_\_\_\_\_, con facoltà del conduttore di recedere dal contratto con invio di lettera raccomandata con preavviso di almeno \_\_\_\_\_ mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione.

Alla scadenza del contratto di locazione, al conduttore è conferito il diritto di prelazione, da esercitare nel caso di nuova locazione (art. 40 L. 392/1978):

- sì
- no.

Al conduttore è parimenti conferito il diritto di prelazione da esercitare in caso di vendita (artt. 38 e 39 L. 392/1978):

- sì
- no.

## 6) SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali si presumono pari ad Euro \_\_\_\_\_ annui, come da preventivo gestione corrente/ consuntivo gestione antecedente di seguito allegato sotto la lettera b).



Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle utenze di energia elettrica, gas, acqua ed eventuale teleriscaldamento. Al momento dell'immissione nel possesso dell'immobile, in contraddittorio tra l'agente immobiliare ed il conduttore, sono rilevati i dati dei consumi risultanti dai relativi contatori; analoga procedura avrà luogo al termine della locazione.

## **7) COMPENSO**

Il compenso dell'agente immobiliare sarà pari ad una mensilità del canone annuo pattuito per locazione ad uso abitativo mentre sarà pari al 10 %(dieci per cento) del canone annuo pattuito per locazione ad uso non abitativo oltre IVA.

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

## **8) AUTORIZZAZIONI**

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

Il locatore autorizza altresì l'agente immobiliare a far sottoscrivere una proposta di locazione ed a trattenere il deposito fiduciario gratuito infruttifero che diverrà quota parte della canone alla sottoscrizione del contratto di locazione da sottoscrivere entro \_\_\_\_\_ giorni dall'accettazione della proposta di locazione.

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

Il locatore 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.

## **10) DURATA DELL'INCARICO**

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

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

## **11) CONSEGNA**

La consegna dell'immobile verrà effettuata alla data della sottoscrizione del contratto di locazione.



## 12) PENALE

Una penale pari al compenso pattuito ai sensi del precedente art. 7), sarà dovuta all'agente immobiliare nei seguenti casi:

- rinuncia a locare alle condizioni pattuite;
- revoca anticipata del presente incarico;
- mancato perfezionamento della locazione a causa di inesatte o mendaci indicazioni fornite dal locatore;
- 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 locatore 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 locatore 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 locatore

\_\_\_\_\_

firma agente

**Norme di riferimento**  
art. 1326 cod. civ.



art. 1755 cod. civ.  
Artt. 38-39-40 L. 27 luglio 1978, n. 392  
art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131  
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196  
L. 27 dicembre 2006, n. 296  
D.P.R. n. 22.6.2007 n. 116