

TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI

Incarico di mediazione per acquisto immobiliare

ART. 1 - CONFERIMENTO DI INCARICO

Con il presente contratto

TRA

....., nato a il __ / __ / ____
C.F....., residente a
Via n., tel.

Società, C. F./P.IVA,
con sede in, Via..... n.,
iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio I. A. A. (CCIAA) di
..... col n., in persona del proprio legale rappresentante,
Sig., nella sua/loro qualità di
dell'immobile sotto identificato, **(di seguito "Acquirente")**

E

L'Agenzia Immobiliare con sede in
Via, n., tel.
iscritta nel Ruolo degli Agenti di affari in mediazione della CCIAA di
col n., nella persona del Sig.
iscritto nel Ruolo degli Agenti di affari in mediazione della CCIAA di
col n., polizza n.
stipulata con la Compagnia, e scadente il __ / __ / ____ ,
(di seguito "Mediatore"),

si conviene e si stipula quanto segue:

l'Acquirente conferisce incarico al Mediatore di promuovere la conclusione del contratto di compravendita dell'immobile sito nel territorio del Comune di
Via, n piano

La modulistica nella mediazione immobiliare

composto di, destinazione urbanistica,
attualmente locato a, per un canone annuo di Euro,
contratto non disdettato/disdettato, con/senza sfratto

e così accatastato:

L'immobile è intestato a:

residente in, Via, n,

C.F.

Società, C. F./P.IVA,

con sede in, Via..... n.,

iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio I. A. A. (CCIAA) di

..... col n., in persona del proprio legale rappresentante,

Sig., nella sua/loro qualità di

dell'immobile sotto identificato, **(di seguito "Venditore")**

In ordine alla conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie (compresa la parte impiantistica) e catastali, il Venditore precisa quanto segue:

.....
.....
.....

Lo stesso immobile risulta poi soggetto ai seguenti vincoli (diritti di terzi, mutui, ipoteche ed altre trascrizioni):

.....
.....
.....

ART. 2 - DURATA DELL'INCARICO E DIRITTO DI RECESSO

Il presente contratto avrà vigore dalla data della sua stipulazione fino a (stesso termine di irrevocabilità della proposta di cui all'Art. 6 della "proposta di acquisto").

Alla scadenza di detto termine il vincolo contrattuale si intenderà automaticamente cessato, senza necessità di disdetta alcuna.

E' riconosciuto all'Acquirente il diritto di recedere dal presente contratto entro il termine perentorio di giorni 10 (dieci) consecutivi dalla sua firma, qualora la stessa sia avvenuta al di fuori dei locali commerciali del Mediatore, ed entro il termine di giorni 2 (due) negli altri casi, senza il pagamento di alcuna penalità e previo rimborso al Mediatore delle sole spese sostenute e documentate.

Ogni comunicazione di recesso dovrà essere inviata per mezzo di telegramma, telex , fax o posta certificata ed essere confermata con lettera raccomandata a/r. entro le 48 ore successive.

ART. 3 - CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

L'Acquirente incarica il Mediatore di procurargli l'acquisto del diritto di proprietà sull'immobile sopra identificato alle seguenti condizioni:

1. prezzo di Euro (.....) più IVA/imposta di registro, compreso residuo di capitale mutuo di Euro (.....) al

Gli interessi saranno a carico dell'Acquirente dal

2. condizioni di pagamento:

Euro

Euro

Euro

saldo di Euro al rogito da stipularsi entro il __ / __ / ____

Contestualmente alla firma del presente contratto, l'Acquirente sottoscrive una proposta di acquisto relativa all'immobile indicato all'Art. 1, indirizzata al Venditore e formulata sulla base delle condizioni indicate al presente articolo.

L'Acquirente affida al Mediatore, a titolo di acconto sul prezzo, unitamente alla proposta d'acquisto, la somma di Euro

(.....) sotto forma di assegno bancario non trasferibile intestato al Venditore.

Il Mediatore tratterrà tale assegno a titolo di deposito infruttifero, senza che ciò determini il sorgere di alcun obbligo o responsabilità in capo al Venditore.

Ove intervenga l'accettazione della proposta di acquisto da parte del Venditore, il Mediatore trasmetterà allo stesso il predetto assegno immediatamente dopo l'avvenuta comunicazione dell'accettazione della proposta indirizzata all'Acquirente. Detta comunicazione dovrà farsi in ogni caso per iscritto, per mezzo di telegramma, telex o fax. o posta certificata. Nel caso in cui l'Acquirente rinunci all'acquisto nel termine concesso per la revoca della proposta ai sensi dell'Art. 6 della "proposta di acquisto" e prima di aver avuto comunicazione dell'accettazione del Venditore, il Mediatore restituirà all'Acquirente l'assegno ricevuto a titolo di acconto.

Analogamente, il Mediatore provvederà all'immediata restituzione dell'assegno all'Acquirente nel caso in cui questi eserciti il diritto di recesso di cui al precedente Art. 2 prima della conclusione del contratto di compravendita.

Qualora il Venditore non accetti la proposta di acquisto, ovvero qualora la stessa debba considerarsi non più valida per effetto del decorso del termine di cui all'Art. 6, ultimo capoverso, della "proposta di acquisto", il Mediatore provvederà all'immediata restituzione all'Acquirente dell'assegno ricevuto a titolo di acconto.

ART. 4 - PROVVIGIONE

L'Acquirente si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione, fissata nella percentuale delpiù IVA dell'intero prezzo effettivamente accettato per la compravendita.

Il diritto alla provvigione sorgerà in capo al Mediatore, ex Art. 1755 c. c., alla conclusione dell'affare, intendendosi con tale espressione la

comunicazione di avvenuta accettazione della proposta di acquisto dal proponente venditore al proponente acquirente

La provvigione dovrà essere corrisposta al Mediatore alla conclusione dell'affare, o comunque non oltre 30 giorni dalla stessa, salva diversa pattuizione.

La provvigione dovrà essere corrisposta al Mediatore anche nel caso in cui Acquirente e Venditore, direttamente o per interposta persona, concludano il contratto relativo all'immobile oggetto del presente incarico con soggetti presentati o segnalati dal Mediatore durante il periodo di validità dell'incarico nei dodici mesi successivi:

a) o dal termine di scadenza del presente contratto,

b) o dalla revoca dell'incarico,

c) o dal recesso di una delle parti. Il termine annuale di prescrizione del diritto alla provvigione dovuta al Mediatore di cui all'Art. 2950 c. c., decorrente dalla conclusione dell'affare, va calcolato attribuendo all'espressione "conclusione dell'affare" il significato specificato al secondo capoverso del presente articolo.

Qualora però l'Acquirente ometta di informare il Mediatore in ordine alla conclusione dell'affare, tale termine si intende sospeso fino a che il Mediatore abbia acquisito conoscenza di detta conclusione.

Sarà in facoltà del Mediatore porre a carico del Venditore dell'immobile una ulteriore provvigione, ferma restando, in ogni caso, la percentuale dovuta dall'Acquirente ai sensi del presente articolo.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL MEDIATORE

Il Mediatore si obbliga espressamente, per effetto della sottoscrizione del presente incarico, a promuovere la conclusione dell'affare tramite l'utilizzo della propria organizzazione, impegnandosi a tal fine ad operare secondo gli usi e la diligenza professionali. In particolare il Mediatore si impegna a:

- a)** accompagnare e/o far accompagnare l'Acquirente nelle visite all'immobile;
- b)** raccogliere la proposta di acquisto dell'immobile e darne tempestiva comunicazione al Venditore;
- c)** fornire ogni informazione richiesta dall'Acquirente sulle trattative in corso;
- d)** informare immediatamente l'Acquirente dell'intervenuta accettazione della proposta da parte del Venditore, ovvero del rifiuto della stessa;
- e)** custodire a titolo di deposito le somme ricevute dall'Acquirente come acconto sul prezzo di vendita e consegnarle al Venditore nei termini indicati nella proposta di acquisto;
- f)** assistere le parti nella trattativa fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
- g)** garantire, per tutta la durata del presente incarico, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali. In caso di conclusione dell'affare nulla sarà dovuto al Mediatore per le spese sostenute in adempimento degli obblighi di cui al presente articolo.

ART. 6 - OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

L'Acquirente si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto e a fornire al Mediatore la più ampia collaborazione per consentirgli il corretto assolvimento degli obblighi di cui al precedente Art. 5.

In particolare, sarà cura dell'Acquirente comunicare al Mediatore ogni circostanza che possa influire sulla conclusione della compravendita oggetto del presente incarico, e informarlo dell'eventuale revoca della proposta, della conclusione del contratto, della data di stipulazione del rogito e di ogni sua eventuale variazione.

ART. 7 - SPESE

In caso di mancata conclusione dell'affare spetterà comunque al Mediatore, ai sensi dell'Art. 1756 c. c., il rimborso delle spese documentate sostenute per l'adempimento degli obblighi di cui al presente contratto che siano state preventivamente approvate dall'Acquirente.

ART. 8 - LEGGE REGOLATRICE E TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

La legge regolatrice del presente contratto è quella italiana.

E' fatta salva la possibilità per le parti di sottoporre, anche unilateralmente, le controversie che dovessero tra loro insorgere in relazione ad ogni questione inerente il presente accordo al Servizio di Conciliazione istituito presso la Camera di Commercio di Varese.

ART. 9 - PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 e preso atto dei diritti di cui all'Art. 7 dello stesso il Proponente autorizza il Mediatore ad utilizzare i propri dati unicamente al fine dell'adempimento del presente contratto.

ART. 10 - CLAUSOLE AGGIUNTE

Eventuali modifiche, clausole aggiunte e/o integrazioni rispetto al contratto dovranno essere inserite dalle parti esclusivamente in calce al presente modulo contrattuale.

ART. 11

Il presente modulo deve essere compilato in ogni sua parte.

NOTE PARTICOLARI

.....
.....
.....

....., li.....

Il Mediatore

Il Venditore

.....

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c. c., l'Acquirente dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli:

Art. 2 (DURATA DELL'INCARICO E DIRITTO DI RECESSO),

Art. 3 (CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA),

Art. 4 (PROVVIGIONE),

Art.8 (LEGGE REGOLATRICE E TENTATIVO DI CONCILIAZIONE).

....., li.....

L'Acquirente

.....