

## **TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI**

**Incarico di mediazione per vendita immobiliare  
- IN ESCLUSIVA -**

## ART. 1 - CONFERIMENTO DI INCARICO

Con il presente contratto

TRA

....., nato a ..... il \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_  
C.F....., residente a .....  
Via ..... n. ...., tel. ....,

....., 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 "Venditore")**

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:

il Venditore, nella qualità sopra specificata, conferisce incarico al Mediatore di trovare un acquirente all'immobile sito nel territorio del Comune di .....,  
Via ....., n. ....., piano .....,  
Composto di .....,  
destinazione urbanistica .....,  
attualmente locato a .....,  
per un canone annuo di Euro .....,  
contratto non disdettato/disdettato, con/senza sfratto,  
e così accatastato: .....

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

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

In ordine all'esistenza di vincoli sull'immobile (diritti di terzi, mutui, ipoteche ed altre trascrizioni), il Venditore precisa quanto segue:

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

## ART. 2 - DURATA DELL'INCARICO

Il presente contratto avrà vigore dalla data della sua stipulazione fino a .....

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

## ART. 3 - PATTO DI ESCLUSIVA

Il Venditore si impegna a concludere il contratto di compravendita relativo all'immobile sopra identificato esclusivamente tramite il Mediatore

incaricato ai sensi del presente contratto, impegnandosi contestualmente a non affidare ad altri mediatori l'incarico di vendere l'immobile stesso.

Se il Venditore dovesse trovare eventuali interessati all'acquisto, lo stesso si impegna a segnalarli prontamente al Mediatore, affinché sia lui a condurre la trattativa.

#### ART. 4 - CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

Il Venditore incarica il Mediatore di reperire un acquirente per l'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 ..... saldo al rogito da stipularsi entro il \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

Fatto salvo il diritto di recesso regolato al successivo Art. 8, il Mediatore può far sottoscrivere proposte di acquisto e ricevere dai Proponenti acquirenti importi a titolo di acconto, unicamente sotto forma di assegno bancario non trasferibile intestato al Venditore, trattenendolo quale 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 al Proponente. Detta comunicazione dovrà effettuarsi in ogni caso per iscritto a mezzo di telegramma, telex o fax o posta certificata.

Nel caso in cui il Proponente acquirente rinunci all'acquisto entro 2 (due) giorni lavorativi successivi alla sottoscrizione della relativa proposta e

prima di aver avuto comunicazione dell'accettazione del Venditore, il Mediatore restituirà al Proponente stesso l'assegno ricevuto a titolo di acconto.

## **ART. 5 - PROVVIGIONE**

Il Venditore si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione, fissata nella percentuale del ...../più IVA del prezzo 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 il Venditore, direttamente o per interposta persona, concluda il contratto 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 il Venditore ometta di informare il Mediatore sulla conclusione dell'affare, tale termine si intende sospeso fino a che il Mediatore abbia acquisito conoscenza di detta conclusione.

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

## ART. 6 - OBBLIGHI DEL MEDIATORE

Il Mediatore si obbliga espressamente, per effetto della sottoscrizione del presente incarico in esclusiva, a:

- a)** visionare e valutare l'immobile;
- b)** promuoverne la vendita 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 pubblicizzare la vendita tramite l'esposizione di cartello "vendesì" all'esterno dell'immobile;
  - a procedere alla pubblicazione di annunci su giornali, riviste e/o altri mezzi di comunicazione, precedentemente concordata col Venditore;
  - a garantire la reperibilità telefonica, in orario d'ufficio, di persona in grado di fornire agli interessati esaurienti informazioni relative all'immobile;
  - ad accompagnare e/o far accompagnare i potenziali acquirenti nelle visite all'immobile.
- c)** assistere il Venditore nel reperimento dei documenti e delle necessarie visure ipotecarie e catastali presso gli Uffici Tecnici e Finanziari e le Conservatorie, nonché documentazione relativa ai condoni, concessioni edilizie assolte o in essere;
- d)** assistere il venditore nel reperire la dichiarazione dell'entità delle spese ordinarie e straordinarie dell'ultimo esercizio, eventuali sospesi, eventuali opere straordinarie già deliberate - e relativo importo *pro quota* - e regolamento di condominio;
- e)** raccogliere le proposte di acquisto e darne tempestiva comunicazione al Venditore;
- f)** fornire ogni informazione richiesta dal Venditore sulle trattative in corso;
- g)** assistere le parti nella trattativa fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

**h)** 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. 7 - OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il Venditore 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. 6. In particolare, il Venditore si impegna espressamente a:

- a)** prestare garanzia sulle condizioni dell'immobile come specificate al precedente Art. 1, ed in particolare alla sua conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie e catastali, impegnandosi altresì a comunicare tempestivamente al Mediatore ogni loro variazione;
- b)** consegnare al Mediatore tutta la documentazione inerente all'immobile oggetto della vendita e necessaria per la corretta formalizzazione della stessa, e quant'altro il Mediatore riterrà necessario per l'espletamento del presente incarico;
- c)** agevolare il Mediatore nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite dell'immobile da parte di potenziali acquirenti accompagnati dal Mediatore o da suoi incaricati abilitati alla professione nei seguenti periodi ....., consegnando eventualmente allo stesso, a tal fine, le chiavi dell'immobile;
- d)** comunicare al Mediatore la data fissata per la stipulazione del rogito, e ogni sua eventuale variazione.

## ART. 8 - DIRITTO DI RECESSO

E' riconosciuto al Venditore 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 o fax o posta certificata ed essere confermata con lettera raccomandata a. r. entro le 48 ore successive.

Trascorsi i termini di cui al primo capoverso, è comunque riconosciuta a ciascuna delle parti la facoltà di recedere dal presente contratto prima della sua naturale scadenza, previo pagamento della somma di Euro ..... ex Art. 1373, c. 3 c. c., che diverrà esigibile all'atto della comunicazione della volontà rescissoria della parte.

#### **ART. 9 - PENALI**

- La violazione del patto d'esclusiva, di cui al precedente Art. 3, comporterà la risoluzione del presente contratto e il pagamento di una penale concordata ex Art. 1382 c.c. pari al ..... per cento della provvigione dovuta al Mediatore ai sensi dell'Art. 5.

- Qualora il Venditore non accetti una proposta di acquisto conforme all'incarico, lo stesso dovrà ugualmente corrispondere al Mediatore la provvigione prevista all'Art. 5 del presente accordo. In tale ipotesi, inoltre, il Mediatore provvederà all'immediata restituzione dell'assegno ricevuto a titolo di deposito fiduciario da parte del Proponente acquirente.

- Nel caso in cui l'affare non si concluda a causa delle inesatte indicazioni fornite dolosamente o con colpa grave dal Venditore riguardo alle condizioni dell'immobile ed ai pesi ed oneri su di esso gravanti, di cui al precedente Art. 1 ed alla lettera a) del precedente articolo 7, nonché nel caso in cui la conclusione sia impedita dall'esistenza di irregolarità urbanistico/edilizie e catastali rispetto alla normativa vigente sottaciute



con dolo o colpa grave, sarà a carico del Venditore una penale a favore del Mediatore pari alla provvigione prevista dal presente accordo.

- Nel caso in cui l'affare non si concluda a causa di inadempimento o ritardo nell'adempimento degli obblighi contrattuali in capo al Mediatore, è posta a carico del Mediatore una penale di pari importo a quello definito al 1° capoverso del presente articolo.

#### **ART. 10 - INTERVENTO DI TERZE PERSONE**

Il Mediatore dichiara di avvalersi nell'adempimento dell'incarico, della collaborazione di Agenti di affari in mediazione abilitati e in particolare di

.....

In tali casi la provvigione sarà comunque direttamente ed interamente dovuta al solo Mediatore parte del presente contratto, il quale si impegna a sollevare il Venditore da eventuali pretese economiche degli Agenti collaboratori di cui al primo capoverso del presente articolo.

#### **ART. 11 - 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. 12 - PRIVACY**

Preso atto dei diritti di cui all'Art. 7 del D. Lgs. 196/03, il Venditore autorizza il Mediatore ad utilizzare i propri dati unicamente al fine dell'adempimento del presente incarico.

## ART. 13 - 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. 14

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., il Venditore dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli:

Art. 3 (PATTO DI ESCLUSIVA),

Art. 4 (CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA),

Art. 5 (PROVVIGIONE),

Art. 7 (OBBLIGHI DEL VENDITORE),

Art. 8 (DIRITTO DI RECESSO),

Art. 9 (PENALI),

Art. 11 (LEGGE REGOLATRICE E TENTATIVO DI CONCILIAZIONE).

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

Il Venditore

.....