OGGETTO : INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

1) Il/La sottorscritt. _____nat. ___a_____(_____)
il_____ cod.fisc._____
residente in_____(_____) via_____
Tel. _____ doc. identità_____ in qualità di_____
di seguito denomimato “Venditore”, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell’immobile oggetto del presente incarico
a_____ in seguito denominato “Agente Immobiliare”

INCARICO A PROCURARE LA VENDITA DELL’IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO

Comune: _____(_____) Via: _____n°_____ int._____
Descrizione _____
_____
Proprietà intestata a _____Provenienza_____Destinazione d’uso_____
Mutuo residuo _____Stato attuale dell’immobile: ☐ libero ☐ affittato. Libero al_____
Locato al sig._____al canone Annuo attuale di_____con contratto scadente il_____

2) **DICHIARAZIONE DEL VENDITORE:** Il venditore dichiara che:
- L’immobile è nella propria piena disponibilità e che si impegna ad ottenere ove occorra il consenso di eventuali altri conproprietari;
- l’immobile potrà essere visitato le seguenti giorni e ore_____
- l’immobile è conforme alla normativa vigente;
- sono state regolarmente pagate le spese condominiali pregresse salvo_____
- il reddito dell’immobile è stato indicato nell’ultima dichiarazione dei redditi per la quale scaduto il termine di presentazione:
- sull’immobile non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli fatta ad eccezione per_____
_____

CONDIZIONI DI VENDITA:

3) **PREZZO DI VENDITA RICHIESTO:**
il corrispettivo della vendita è stabilito in Euro _____(euro _____). Il Venditore si impegna trasferire alla data dell’atto notarile, spese di ordinaria straordinadia manutenzione ad eccezione _____; il Venditore estinguerà il debito obbligandosi altresì ad espletare ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca le spese condominiali pregresse dovranno essere interamente saldate salvo quelle espressamente indicate ed accettate dall’acquirente. L’immobile dovrà essere in regola con la normativa edilizia urbanistica vigente e liberamente l’immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive comprensive della quota delle parti comuni. Il Venditore dichiara che la data odierna non sono state deliberate spese di straordinaria manutenzione.

4) **PROPOSTA DI ACQUISTO:** Lagenzia immobiliare è autorizzata a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti, una proposta d’acquisto per l’immobile in oggetto e a ricevere fiduciariamente eventuali titoli di credito non trasferibili intestati al Venditore; quest’ultimo entro il termine fissato dal proponente l’acquisto e comunque entro 15 giorni dall’avvenuta sottoscrizione della proposta d’acquisto, dovrà consegnare allo stesso le somme fiduciariamente ricevuto, dopo che l’aspirante acquirente sarà stato messo a conoscenza dell’accettazione della proposta d’acquisto. In caso di non accettazione di impegna restituire all’aspirante acquirente le somme ricevute.

5) **CONDIZIONI DI PAGAMENTO:**
a) La proposta di acquisto dovrà precisare l’impegno da parte del proponente a versare_____.
Sarà inoltre, facoltà delle parti riprodurre il contenuto della proposta d’acquisto al solo scopo di aggiungere elementi non disciplinari nella stessa.
b) Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato entro e non oltre la data dell’atto notarile in contanti e/o a mezzo di assegni circolari: nel caso in cui l’aspirante acquirente si avvalesse a proprie cure spese, di mutui finanziamenti, l’importo sarà messo a disposizione del Venditore da parte dell’istituto una volta espletate le formalità necessarie.

6) **ATTO NOTARILE :** l’atto notarile di vendita dovrà essere stipulato entro_____(_____) mesi dalla comunicazione all’aspirante acquirente dell’accettazione della proposta d’acquisto. Le spese imposte e/o tassi inerenti alla vendita saranno a carico dell’acquirente escluse solamente quelle, per legge, a carico del Venditore.

7) **CONSEGNA DELL’IMMOBILE:** l’immobile verrà consegnaato libero da persone core entro la data del_____
(Salvo in caso sia provato da inquilino).

8) **DATA INCARICO:** la durata del presente incarico di mediazione decorre da giorno_____al giorno_____
successivamente: ☐ si intenderà tavitamente rinnovato per pari periodo una sola volta, salvo disdetta da far pervenire all’Agenzia immobiliare, a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 15 giorni prima della naturale scadenza; ☐ si intenderà risolto a tutti gli effetti.

Nel corso della durata dell’incarico il Venditore autorizza l’Agenzia immobiliare a pubblicizzare la vendita dell’immobile nelle vetrine dell’agenzia a mezzo di volantinaggio e/o mediante inserzioni, nonchè con affissioni di cartelli pubblicitari nei pressi dell’immobile in oggetto dell’incarico, il tutto a spese dell’agenzia stessa.

9) **COMPENSO DI MEDIAZIONE:** il Venditore si impegna a corrispondere all’Agenzia immobiliare una provvigione pari al _____% (_____per cento) oltre IVA sull’effettivo prezzo di vendita. La provvigione sarà corrisposta anche nel caso in cui la vendita sia stata effettuata per mezzo diverso da quello indicato nel presente incarico a condizione che lo stesso sias stato accettato dal Venditore. Il compenso maturerà al momento della comunicazione al Venditore dell’avvenuto ritiro della caparra confirmatoria e sarà corrisposto all’Agenzia immobiliare entro la data di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita a fronte dell’emissione della fattura. La provvigione sarà comunque corrisposta in tutti i casi in cui la vendita si perfezioni e ciò sia con soggetti terzi, sia per interposizione fittizia o reale di persone o società o comunque in tutti i casi in cui l’acquirente sia stato indicato dal soggetto contattato dall’Agenzia immobiliare, sia in esito all’intervento dell’Agenzia immobiliare anche nel caso in cui la vendita venga effettuata dopo la scadenza dell’incarico in caso di mancata vendita.

10) **ESCLUSICA (clausula oggetto di trattativa individuale ai sensi dell’art. 1469 ter, 4 comma C.C.):**
il resente incarico viene conferito :
☐ **IN ESCLUSIVA :** il Venditore si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari, a non avviare alcuna trattativa con terzi ad a vendere l’immobile esclusivamente a soggetti con i quali non sia stato posto in relazione in virtù dell’operato dell’Agenzia immobiliare. La violazione di detta clausula, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie immobiliari sia nel caso di vendita effettuata direttamente dal Venditore, comporterà, a carico di quet’ultimo, il pagamento a titolo penale della somma prevista quale provvigione. Conseguentemente, l’Agenzia immobiliare si impegna a rinunciare ai rimborsi delle spese sostenute per l’esecuzione dell’incarico, anche in caso di mancata conclusione dell’affare.
☐ **NON in ESCLUSIVA :** il Venditore potrà vendere l’immobile direttamente o o tramite altre agenzie immobiliari, senza nulla dovere all’Agenzia immobiliare a titolo di provvigione o penale. In tal caso il presente contratto si intenderà risolto nel momento in cui il Venditore comunicherà, a mezzo letteraraccomandata A.R. l’avvenuta vendita dell’immobile all’Agenzia immobiliare.
Per ulteriore precisazione il Venditore dichiara di scegliere l’alternativa:

11) **CLAUSULA PENALE (clausula oggetto di trattativa individuale ai sensi dell’art. 1469 ter, 4 comma C.C):**
il Venditore si obbliga a corrispondere all’Agenzia immobiliare, ai sensi dell’art. 1382 C.C seguenti, nella misura e per i casi qui di sequito indicati:
a) penale pari a _____(_____) nei seguenti casi: mancata conclusione del contratto di vendita a causa di inesatte indicazioni fornite dal venditore, rifiuto del Venditore a far visitare l’immobile, rifiuto del Venditore di consentire l’esecuzione del presente incarico, rifiuto del Venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico.
b) Penale pari alla provvigione pattuita nei seguenti casi: violazione dell’eventuale obbligo di esecuzione sia per vendite effettuate direttamente dal Venditore sia per incarico conferito ad altre agenzie, vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell’incarico, a persne segnalate dall’Agenzia immobiliare. Sarà invece dovuta dall’Agenzia immobiliare al Venditore una penale pari all’importo pattuito a titolo di provvigione nel caso di recesso incarico da parte dell’Agenzia immobiliare prima della scadenza (e nel caso di inadempimento degli obblighi di cui all’art. 12).

12) **OBBLIGHI AGENZIA IMMOBILIARE :** con l’accettazionedel presente incarico all’Agenzia immobiliare si obbliga a:
a) a visionare e valutare l’immobile;
b) impegnare la propia organizzazione a promuovere la vendita utilizzando gli strumenti che riterrà adeguati ed opportuni;
c) accompagnare potenziali acquirenti a visitare l’immobile;
d) non richiedere un prezzo di vendita da quello stabilito al punto 3;
e) fornire ad entrambe le parti assistenza sino all’atto notarile;
f) fornire a semplice richiesta ddel Venditore informazzioni sull’andamento delle trattative in corso durante il periodo di incarico e sull’attività mediatoria effettuata a incarico scaduto.

13) **CORRISPONDENTI :** l’Agenzia immobiliare è autorizzata ad avvalersi a propria cura e spesedi banche dati e/o di agenti esterni alla propria organizzazione purchè iscritti al ruolo di agente d’affari in mediazione di cui alla legge 39/89.

14) **PRIVACY :** Il Venditore dichiara di aver ricevuto la scheda informativa ai sensi della legge 675/96 sulla “tutela dei dati personali”.
Conseguente ☐ dà consenso ☐ non dà consenso al trattamento dei propri dati personali come specificato nella scheda informativa di cui sopra.
INFORMATIVA : Ai sensi del reg. UE 2016/679 l’azienda informa che presso i supi uffici sono trattati dati personali che riguardano il Venditore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici (specificare eventuali altri dati). Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ad infrormatizzati, verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all’esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette, il conferimento dei dati personali del Venditore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto
L’Agenzia informa inoltre in Venditore che il titolare del trattamento è _____
e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all’art. 7 del regolamento citato.

15) **FORO COMPETENZE :** le parti convengono che per qualunque controversia sarà competente il Foro di_____

16) **NOTE :**_____
_____

_____ lì _____ _____(iscrizione REA n._____)
firma Agente immobiliare autorizzato dall’Agenzia immobiliare per accettazione incarico

_____
firma Venditore

A norma degli art. 1341 - 1342 C.C il proponente approva espressamente le clausule di cui agli articoli : 8) durata e proroga dell’incarico; 10) esclusiva se concessa; 11) clausula penale; 15) Foro competente.

_____
firma Venditore