

MILANO  
MONZA BRIANZA



**F.I.M.A.A.**

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

**INCARICO  
DI MEDIAZIONE  
PER VENDITA  
IMMOBILIARE  
CON RECESSO**

INTESTAZIONE ED ESTREMI ISCRIZIONE C.C.I.A.A.

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI  
FIMAA MILANO, MONZA & BRIANZA  
DEPOSITATO A CURA DELL'AGENTE IMMOBILIARE  
PRESSO LA C.C.I.A.A.  
IN OTTEMPERANZA ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989 N° 39

I.../L... sottoscritt..... nat... a ..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. .... e-mail .....

in qualità di ..... della..... ed  
I.../L... sottoscritt..... nat... a ..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. .... e-mail .....

in seguito denominat... "Venditore", dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile,  
**CONFERISCE**  
all'agenzia di mediazione immobiliare.....  
con sede in ..... via ..... n° .....  
C.F. .... P. IVA .....  
iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di ..... REA n° .....  
PEC ..... nella persona del Sig./ra .....  
polizza assicurativa professionale stipulata con la compagnia ..... iscritta a  
FIMAA ..... in seguito denominata "Agente Immobiliare";

**INCARICO DI MEDIAZIONE**  
affinché procuri un Acquirente per l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

**1) DESCRIZIONE IMMOBILE**  
Comune..... via ..... n° .....  
Proprietà intestata a ..... Destinazione d'uso .....  
Composizione .....  
..... Atto di Provenienza .....

Dati Catastali: Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... rendita € .....  
e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani/mq ..... rendita € .....

libero  occupato dal proprietario e libero al rogito  locato al canone annuo attuale di € .....  
(euro.....) con contratto scadente il .....

Il Venditore consegna all'Agente Immobiliare i seguenti documenti:  
 copia atto di provenienza  copia planimetrie catastali  regolamento condominiale  altro .....

**a) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE**  
Il Venditore dichiara che:  
con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche: .....

.....  
con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti: .....

.....  
con riguardo alla conformità tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi: .....

.....  
con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli: .....

.....  
con riguardo alla certificazione energetica: APE (Attestato Prestazione Energetica) rilasciato il .....;  
 APE da predisporre a cura del venditore entro il .....<sup>1</sup>;

con riguardo alle spese condominiali:  
- spese gestione ordinaria circa € ..... (euro.....) annui;  
- spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa € ..... (euro.....)

**2) PREZZO DI VENDITA RICHIESTO**  
€..... (euro.....) comprendente il residuo capitale  
mutuo di €..... (euro.....) circa alla data del .....

**3) COMPENSO DI MEDIAZIONE**  
PROVVIGIONE del .....% (..... per cento) + IVA, SUL PREZZO DI VENDITA.  
Il compenso maturerà all'avvenuta conoscenza da parte dell'Acquirente dell'accettazione della proposta di acquisto e sarà corrisposto dal Venditore all'Agente Immobiliare alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 6a) o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di acquisto.

**4) DURATA DELL'INCARICO**  
La durata dell'incarico è da oggi fino al giorno ....., dopodiché:  
 si intenderà cessato a tutti gli effetti senza oneri e vincoli per il Consumatore.  
 si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, alle stesse condizioni dell'incarico originario, ivi compreso quanto previsto agli artt. 9 e 10 del presente, salvo disdetta pervenuta all'Agente Immobiliare a mezzo lettera raccomandata A.R., telefax o telegramma, almeno ..... giorni prima della scadenza.

**5) PROPOSTA DI ACQUISTO**  
L'Agente Immobiliare è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti Acquirenti una proposta di acquisto, e a comunicare agli stessi l'avvenuta accettazione; a ricevere e trattenere fiduciariamente gli eventuali assegni non trasferibili intestati al Venditore, al quale dovranno essere consegnati dopo che l'aspirante Acquirente avrà avuto conoscenza dell'accettazione del Venditore, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti Acquirenti in caso di mancata accettazione.

**6) CONDIZIONI DI PAGAMENTO**  
**a)** La proposta di acquisto dovrà contenere l'impegno del Proponente a versare, entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta stessa, una somma non inferiore al .....% (..... per cento) del prezzo di vendita, comprensiva di quanto versato alla proposta di acquisto. In tale occasione, sarà facoltà delle parti contraenti riprodurre il contenuto della proposta d'acquisto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nella stessa.  
**b)** Il saldo del prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo di assegni circolari al momento dell'atto notarile. Nel caso l'Acquirente non intendesse accollarsi l'eventuale mutuo, il Venditore si obbliga, entro l'atto notarile, ad estinguere il debito e ad espletare ogni formalità necessaria alla cancellazione della relativa ipoteca. L'Acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti, il cui importo verrà messo a disposizione del Venditore al momento del rogito notarile.

**7) ATTO NOTARILE**  
L'atto notarile dovrà essere stipulato entro ..... giorni dal perfezionamento in vincolo contrattuale della proposta di acquisto. Ogni spesa, imposta o tassa inerente la vendita sarà a carico dell'Acquirente, escluse solamente quelle per legge a carico del Venditore. L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate e accettate dall'Acquirente ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, e liberamente compravendibile. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni ed in regola con il pagamento delle spese condominiali.

**8) CONSEGNA DELL'IMMOBILE**  
L'immobile sarà consegnato alla data del ....., libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino).

**9) ESCLUSIVA**  
Il presente incarico viene conferito:  
**A) non in esclusiva**  
In tal caso il Venditore potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere all'Agente Immobiliare a titolo di provvigione o penale, **impegnandosi però a rimborsare allo stesso le spese documentate sostenute** nell'esecuzione del presente incarico, anche in caso di mancata vendita. Il Venditore autorizza fin d'ora l'Agente Immobiliare ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di € ..... (euro.....)

**B) in esclusiva**  
In tal caso il Venditore si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari, né a terzi, né a vendere l'immobile o stipulare un contratto preliminare per tutto il periodo di validità dell'incarico. La violazione dell'obbligo di esclusiva, comporterà il pagamento della penale prevista al successivo punto 10 a). **Consequentemente l'Agente Immobiliare si impegna a rinunciare al rimborso di tutte le spese che sosterrà** per l'esecuzione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare.

In relazione a quanto sopra il Venditore dichiara di optare per l'alternativa:  **A) non in esclusiva**  **B) in esclusiva**

**10) CLAUSOLA PENALE**  
Una penale sarà dovuta dal Venditore all'Agente Immobiliare nella misura e per i casi di seguito indicati:  
**a)** penale pari al .....% (..... per cento) della provvigione sopra pattuita nei seguenti casi: recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza salvo giustificato motivo; rifiuto del Venditore di consentire l'esecuzione del presente incarico; violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata direttamente dal Venditore che per il caso di incarico conferito ad altre agenzie immobiliari o a terzi;

**b)** penale pari al .....% (..... per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi: vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'Agente Immobiliare; **rifiuto ingiustificato** del Venditore di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico, salvo giustificato motivo inerente la solvibilità del Proponente l'acquisto. Sarà invece dovuta dall'Agente Immobiliare al Venditore una penale pari alla somma pattuita a titolo di provvigione, fatto salvo il maggior danno, nei casi di: recesso dall'incarico prima della scadenza prevista; mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall'Agente Immobiliare.

**11) CORRISPONDENTI**  
L'Agente Immobiliare è autorizzato ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché abilitati ai sensi della legge 39/89. L'Agente Immobiliare  
 è  non è autorizzato ad esporre il cartello di vendita in loco;  
 è  non è autorizzato a diffondere foto e planimetrie sia in forma cartacea che in via telematica.

**12) OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE**  
Con l'accettazione del presente incarico l'Agente Immobiliare si obbliga a:  
**a)** visionare e valutare l'immobile; **b)** impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso; **c)** accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile; **d)** fornire su semplice richiesta del Venditore informazioni sull'attività mediatoria effettuata; **e)** predisporre a richiesta delle parti ogni atto negoziale tra le parti ritenuto necessario per il perfezionamento dell'affare; **f)** effettuare le visure relative all'esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli al momento dell'accettazione della proposta di acquisto; **g)** fornire la propria assistenza fino all'atto notarile; **h)** non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 2); **i)** registrare, entro 20 (venti) giorni, la proposta d'acquisto accettata, previa consegna in proprie mani di almeno due copie della stessa con firme autografe originali e della relativa provvista economica necessaria per procedere al versamento di quanto dovuto per la registrazione.

**13) COMUNICAZIONI ED ACCETTAZIONE DELL'INCARICO**  
Il Venditore autorizza l'Agente Immobiliare ad effettuare tutte le comunicazioni inerenti e conseguenti al presente incarico, alternativamente, al seguente n. tel..... e/o per iscritto a mezzo telegramma o raccomandata A.R. al domicilio sopra indicato o PEC al seguente indirizzo ..... o telefax al seguente numero .....  
L' Agente Immobiliare comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso.

**14) DIRITTO DI RECESSO**  
Il Venditore ha diritto di recedere dal presente contratto inviando, entro 10 giorni lavorativi dalla sottoscrizione dello stesso, una lettera raccomandata A.R. all'Agente Immobiliare, all'indirizzo sopra indicato, con indicata la volontà di recedere dal presente contratto.

**15) NOTE**

.....

.....

.....

.....

.....  
Luogo e data

.....

.....  
Firma Venditore

.....

.....

..... (iscr. REA n°.....)  
Firma dell'Agente Immobiliare per accettazione incarico

.....

.....

.....

.....

.....  
Firma Venditore

.....

.....

.....

.....

.....  
Luogo e data

.....

.....  
Firma Venditore

<sup>1</sup> L'Agente Immobiliare non potrà effettuare alcuna promozione pubblicitaria fin tanto che non sarà in possesso dell'APE.