

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI  
IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE**

Con la presente scrittura privata tra:

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
in qualità di \_\_\_\_\_,  
della ditta/società \_\_\_\_\_,  
con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cap \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_,  
partita iva \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, codice identificativo \_\_\_\_\_,  
e-mail \_\_\_\_\_, pec \_\_\_\_\_;

di seguito per brevità "**VENDITORE**",

**E**

il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
in qualità di \_\_\_\_\_ dell'Agenzia **FIMIANI REAL ESTATE**,  
con sede a **FIRENZE** (FI) cap 50134 in **PIAZZA G. VIEUSSEUX 9/R**,  
telefono 055484259, e-mail info@fimiani.it, pec pasquale.fimiani@legalmail.it,  
partita iva 06139130485, codice fiscale FMNPQL78B22F839B, iscritta presso la Camera di Commercio  
di **FIRENZE** nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. 603560, assicurata, a norma e per  
gli effetti dell'art. 18 L. 57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la  
compagnia **ITAS ASSICURAZIONI**, polizza n. **M13882200/109762**, con scadenza  
il **31/12/2023** ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. 25392;

Agente immobiliare certificato ai sensi UNI/PdR 40:2018;  Valutatore immobiliare certificato ai sensi UNI 11558:2014;  
 Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio;  Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale;

di seguito per brevità "**AGENTE**",

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1. INCARICO:** il Venditore conferisce all'Agente l'incarico di reperire soggetti interessati ad acquistare la piena proprietà, degli immobili in fabbricato da costruire o interamente da ristrutturare il cui cantiere è sito a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), in \_\_\_\_\_, e composti da \_\_\_\_\_

destinazione d'uso \_\_\_\_\_, confinanti con \_\_\_\_\_.

Il tutto come meglio identificato nella "Rappresentazione grafica di progetto" allegata con precisazione che tale rappresentazione ha valenza indicativa e suscettibile di integrazioni e modificazioni.

L'immobile sarà costruito e/o ristrutturato secondo le prescrizioni indicate nell'allegato "Descrizione delle opere, impianti e materiali" in conformità al titolo abilitativo rilasciato, o in corso di rilascio previsto entro il \_\_\_\_\_, dall'ente preposto e sue eventuali varianti.

L'Agente, nella gestione del presente incarico, ha facoltà di avvalersi della collaborazione di altri agenti immobiliari, per cui le obbligazioni assunte nel presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta d'acquisto venga ritirata da un altro agente in collaborazione.

**2. IMMOBILE: dalle dichiarazioni rese dal Venditore e dalla visione dei documenti elencati in calce, risulta:**

**PROVENIENZA**

Intestazione a seguito atto/i di  acquisto,  successione ( con accettazione eredità),  divisione,  donazione,  permuta,  decreto di trasferimento,  sentenza,  usucapione;  assegnazione,  \_\_\_\_\_.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Agenzia delle Entrate - Ufficio di \_\_\_\_\_ Territorio - Comune di \_\_\_\_\_

- catasto  fabbricati  terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_, superficie catastale \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_,

- catasto  fabbricati  terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_, superficie catastale \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_,

Altri dati identificativi catastali \_\_\_\_\_.

Ai sensi del D.M. 2/8/1969, a fine lavori, l'immobile  avrà  non avrà caratteristiche di abitazione di lusso.

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI  
IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE**

**URBANISTICA**

La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente incarico,  è iniziata  inizierà in data \_\_\_\_\_ in virtù del titolo abilitativo \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_;

La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente incarico, è iniziata in data  anteriore  posteriore al 01/09/1967; i lavori di ristrutturazione verranno eseguiti in virtù del titolo abilitativo \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_.

**ABITABILITA' / AGIBILITA'**

A fine lavori sarà redatta attestazione asseverata dal Direttore dei lavori e trasmessa al Comune nei termini di legge.

**CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

A fine lavori sarà redatta Relazione Tecnica Integrata di Conformità Edilizia e Catastale dalla quale risulterà che i titoli abilitativi edilizi sono rispondenti allo stato di fatto; i dati catastali e la/e planimetria/e sono rispondenti allo stato di fatto; l'intestazione catastale è allineata.

**VINCOLI**

Diretto, di interesse culturale, ai sensi del D.L.vo 42/2004;  \_\_\_\_\_.

**EFFICIENZA ENERGETICA**

A fine lavori sarà redatto Attestato di Prestazione Energetica, con validità dieci anni, prevista classe energetica \_\_\_\_\_.

**IMPIANTI**

A fine lavori sarà redatta Dichiarazione di conformità per gli impianti che saranno installati (D.M. 37/2008) tra i quali elettrico/elettronico, idrico/sanitario, gas, riscaldamento/condizionamento, sollevamento ed antincendio.

**TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

A fine lavori gli immobili saranno liberi da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali e servitù attive e passive.  Ad eccezione di \_\_\_\_\_.

**CONDOMINIO**

Il condominio non sarà formalmente costituito.  Il condominio sarà formalmente costituito ed il Venditore avrà facoltà di redigere il regolamento condominiale completo delle tabelle millesimali che disciplinerà i diritti dei rispettivi condomini e l'Acquirente si dovrà impegnare sin dalla prenotazione di acquisto ad accettare detto regolamento quale parte integrante e sostanziale del futuro rogito notarile di compravendita.

**DETRAZIONI FISCALI**

Ove sussistano i presupposti di legge, gli incentivi fiscali previsti in caso di acquisto di immobile di nuova costruzione o facente parte di fabbricato interamente ristrutturato verranno trasferiti all'Acquirente nei massimali consentiti di legge, senza alcun aggravio di costo.

3. **DURATA:** il presente incarico è efficace dalla data di sua sottoscrizione per la durata di \_\_\_\_\_ mesi ovvero fino al \_\_\_\_\_, dopodiché si intenderà:
- automaticamente risolto alla data di scadenza, senza necessità di disdetta alcuna;
- rinnovato per una sola volta,  per un pari periodo di tempo,  per \_\_\_\_\_ mesi (non superiore alla durata dell'incarico), salvo disdetta da una delle parti da pervenirsi almeno \_\_\_\_\_ giorni prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata all'altra parte.
- Entrambe le parti rinunciano espressamente a qualsiasi facoltà di recesso e/o revoca, ove ipotizzabile.
4. **PREZZO E CONDIZIONI:** il Venditore incarica l'Agente di adoperarsi per il ritiro di prenotazioni di acquisto, per gli immobili numerati nella Rappresentazione grafica di progetto, al seguente prezzo di richiesta ed alle seguenti condizioni:
1. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 11. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
2. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 12. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
3. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 13. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
4. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 14. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
5. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 15. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
6. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 16. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
7. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 17. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
8. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 18. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
9. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 19. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);
10. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_); 20. € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_);

Il tutto come meglio specificato nell'allegato Listino prezzi.

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI  
IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE**

Il margine di trattativa tra i prezzi di richiesta ed i prezzi proposti nella prenotazione di vendita dovrà essere non superiore al \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_percento).

La vendita avverrà a corpo e non a misura ed il prezzo, oltre imposte di legge, dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- a) una somma non inferiore al 5% con un massimo di € 10.000,00 (diecimilaeuro/00) alla prenotazione di acquisto, detta somma dovrà essere consegnata dal Prenotante all'Agente in deposito fiduciario gratuito con l'incarico di consegnarla al Venditore in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di cui alla successiva lettera b);
- b) una somma non inferiore al \_\_\_\_% entro \_\_\_\_\_ giorni dall'accettazione della prenotazione contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare in conformità al D.Lgs. 122/2005 come modificato dal D. Lgs. 14/2019;
- c) \_\_\_\_\_;
- d) \_\_\_\_\_;
- e) saldo, da versarsi al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita (in presenza di vincolo diretto di interesse culturale, all'atto ricognitivo nei termini di legge) da stipularsi non prima del \_\_\_\_\_, data prevista di fine lavori, mediante assegni circolari non trasferibili e/o bonifico bancario e/o accollo di quota parte di preesistente mutuo e/o mandato irrevocabile di pagamento.

Il prezzo comprende ogni e qualsiasi spesa di qualsiasi genere e specie con la sola eccezione di eventuali varianti, migliorie e optional richieste dall'Acquirente, dei contratti personali e condominiali per utenze (idrica, gas, energia elettrica, telefono, ecc.), oltre alle spese ed imposte concernenti la stipulazione degli atti notarili (preliminare e definitivo) funzionali al trasferimento della proprietà.

L'Acquirente riceverà dal Venditore fideiussione a garanzia dei pagamenti eseguiti prima del rogito notarile ed in quella sede polizza decennale postuma per eventuali difetti di costruzione e danni arrecati a terzi, in conformità alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 122/2005 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 14/2019.

Nel caso in cui l'Acquirente faccia ricorso ad un mutuo il Venditore si impegna sin d'ora a fornire la documentazione che venga richiesta dalla banca e consentire l'accesso nell'area di cantiere dell'immobile al tecnico incaricato dalla banca, per la perizia di prassi finalizzata alla concessione del mutuo.

È facoltà, se richiesto da almeno una delle parti, che il Notaio debba tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al Venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si determina il trasferimento della piena proprietà (L. 124/2017, art. 1, comma 142).

La scelta del Notaio rogante spetterà al Proponente Acquirente.

- 5. PRENOTAZIONE DI ACQUISTO:** L'Agente è autorizzato a ritirare prenotazioni d'acquisto a qualsiasi prezzo e condizioni che il Venditore si impegna ad accettare, ed a far accettare agli altri eventuali aventi diritto, solo nell'ipotesi in cui risultino rispettati prezzo e condizioni di cui al presente incarico.

L'Agente, altresì, è autorizzato ad accettare, a corredo delle prenotazioni, eventuali somme anche a mezzo di titoli di credito infruttiferi (assegni), non trasferibili, intestati al Venditore il quale, in caso di accettazione di una prenotazione di acquisto, acconsente che le somme rimangano in custodia all'Agente fino alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita.

Il Prenotante, con riguardo al caso in cui, per ragioni non dipendenti da un comportamento contrario a buona fede del Venditore, decidesse di non giungere alla sottoscrizione del contratto preliminare, dovrà autorizzare, fin dalla sottoscrizione della prenotazione, l'Agente a consegnare, con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità, la somma di cui all'art. 4 lett. a) al Venditore, il quale potrà incassarla a titolo di penale e liquidazione forfettaria predeterminata dei danni e delle spese sopportate a causa della mancata sottoscrizione del contratto a seguito della prenotazione.

- 6. ESCLUSIVITÀ:** Il presente incarico di mediazione viene conferito all'Agente in forma:

**A - Esclusiva condivisa:** in tal caso il Venditore si impegna a concludere irrevocabilmente il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore o da terzi dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa.

**OBBLIGHI DELL'AGENTE:** l'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico, si obbliga a:

- a) assistere il Venditore nelle attività necessarie per reperire eventuale documentazione mancante;
- b) promuovere la vendita degli immobili, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza dell'Agente, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di vendita degli immobili a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati ed in siti e portali internet;
- c) fornire al Venditore, a sua semplice richiesta, tutte le informazioni che il Venditore riterrà di voler acquisire circa l'attività svolta;

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI  
IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE**

- d) provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione al Prenotante;
- e) prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) garantire, per tutta la durata del presente incarico, la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi per i rischi professionali;
- g) condividere il presente incarico con altri agenti immobiliari ampliando le opportunità di vendita ma rimanendo per il Venditore l'unico referente.

**B - Non in Esclusiva:** restano nella discrezionalità dell'Agente, nello svolgimento dell'incarico, le attività di promozione, pubblicità e consulenza.

Il Venditore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione dell'affare con terzi mediante l'esibizione dei relativi atti o comunicando all'Agente il nominativo dell'Acquirente ed il prezzo di vendita, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione dell'eventuale inutile attività svolta dall'Agente ed al mancato profitto in caso di ritiro di una prenotazione di acquisto.

In merito al conferimento di altri incarichi il Venditore dichiara:

- di non avere conferito altri incarichi di mediazione per la vendita ad altri agenti;
- di avere già conferito incarichi di mediazione per la vendita ad altri agenti indicando, quale corrispettivo della vendita, le medesime somme di cui all'art. 4.

Il Venditore si impegna ad informare l'Agente di ogni eventuale futura modifica, con riguardo ai suddetti incarichi, del prezzo di richiesta e delle altre condizioni previste.

In relazione a tutto quanto sopra il Venditore, dopo apposita trattativa e valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di scegliere la forma:

**(A) IN ESCLUSIVA CONDIVISA**

**(B) NON IN ESCLUSIVA**

- 7. OBBLIGHI DEL VENDITORE:** Il Venditore si impegna a comportarsi secondo buona fede nell'adempimento degli obblighi posti dal presente incarico e a fornire all'Agente la più ampia collaborazione per consentirgli il corretto assolvimento degli obblighi. In particolare, il Venditore, oltre agli obblighi già menzionati, si impegna espressamente anche a:
- a) non conferire ad altri agenti immobiliari incarico di vendita per degli immobili oggetto del presente incarico, se scelta la forma in esclusiva condivisa;
  - b) prestare garanzia sulle condizioni degli immobili ed in particolare alla loro conformità alle vigenti norme edilizie e catastali, impegnandosi altresì a comunicare tempestivamente all'Agente ogni variazione delle condizioni materiali e giuridiche degli stessi;
  - c) agevolare l'Agente nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite negli immobili da parte di potenziali acquirenti accompagnati dall'Agente o da suoi colleghi o incaricati.
- 8. VISITA NEGLI IMMOBILI:** il Venditore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, visite negli immobili in cantiere da parte dell'Agente, colleghi e/o suoi incaricati, accompagnati da potenziali acquirenti, nel rispetto delle norme di sicurezza ed a tale scopo:  consegna/mette a disposizione;  non consegna/mette a disposizione, copia delle chiavi.
- Il Venditore si impegna a non promuovere in alcun modo la vendita degli immobili ed a non apporre alcun cartello inerente la vendita degli immobili e, nel rispetto del regolamento comunale sulle affissioni e pubblicità,  autorizza,  non autorizza l'Agente ad apporlo. Le eventuali imposte saranno a carico dell'Agente.
- 9. COMPENSO ALL'AGENTE:** il Venditore si obbliga a corrispondere un compenso all'Agente convenuto in misura:
- una tantum, pari ad € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), a fronte dell'attività istruttoria e propedeutica alla promozione degli immobili, comprendente \_\_\_\_\_;

percentuale, pari al \_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_ percento), del prezzo di vendita di ogni immobile;

fissa, pari ad € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), per ogni immobile venduto.

Il compenso convenuto si intende  oltre IVA di legge  a forfait onnicomprensivo.

L'eventuale compenso una tantum dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente incarico mentre il compenso percentuale o fisso maturerà e dovrà essere corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare o in sua assenza alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Il compenso percentuale o fisso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita di un immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza del presente incarico, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico.

A tal fine sarà onere del Venditore verificare, prima della conclusione della compravendita, che il soggetto interessato, o soggetti a lui riferibili, non rientri tra quelli messi in relazione dall'Agente, chiedendo alla stesso rilascio di elenco

**CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI  
IN FABBRICATO DA COSTRUIRE O INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE**

contenente i relativi nominativi.

**10. INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:** in caso di inadempimento agli obblighi assunti, il risarcimento sarà determinato:

- secondo le norme di legge ovvero la parte danneggiante sarà tenuta a risarcire all'altra parte tutti i danni prodotti da quantificarsi secondo le norme ordinarie;
- nei limiti delle penali come di seguito pattuite:
  - laddove l'Agente si renda inadempiente alle obbligazioni assunte, sarà tenuto a versare una somma pari all'intero compenso pattuito, al riguardo di ogni immobile;
  - laddove il Venditore si renda inadempiente all'impegno di accettazione di una prenotazione di acquisto, che offra il prezzo e le condizioni di cui al presente incarico, sarà tenuto a versare una somma pari al \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_percento) del compenso pattuito, al riguardo di ogni immobile; qualora si renda inadempiente alle altre obbligazioni assunte, ivi compresa la rinuncia al recesso/revoca, sarà tenuto a versare una somma pari al \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_percento) del compenso pattuito, al riguardo di ogni immobile.

**11. ANTIRICICLAGGIO:** il Venditore prende atto del dovere che su di lui grava, ai sensi dell'art. 22 del D. Legisl. n. 231 del 21 Novembre 2007 e successive modifiche, di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di Adeguata Verifica della Clientela.

**12. PRIVACY:** Il Venditore dichiara di aver preso visione e ricevuto completa informativa privacy resa ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati UE 679/2016 (General Data Protection Regulation o GDPR).

**13. CLAUSOLE AGGIUNTIVE:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**NOTE:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Sottoscritto a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

Il Venditore \_\_\_\_\_

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., con scelta consapevole, vengono specificatamente approvate le clausole 3. (Tacita proroga ove prevista), 5. (Obbligo di accettare proposte conformi), 6. (Esclusività), 7. (Obblighi del Venditore), 10. (Inadempimenti contrattuali) e 13. (Clausole aggiuntive).

Il Venditore \_\_\_\_\_

L'Agente dichiara di accettare l'incarico e comunica di non essere in presenza di conflitto di interesse, di non avere interessi personali e di essere in possesso della competenza necessaria ad espletare l'incarico.

L'Agente \_\_\_\_\_

Il Venditore dichiara di aver ricevuto copia del presente incarico firmato anche dall'Agente per accettazione.

Il Venditore \_\_\_\_\_

Allegati: Rappresentazione grafica di progetto; Descrizione delle opere, impianti e materiali; Listino prezzi.