



INCARICO di MEDIAZIONE PER LOCAZIONE IMMOBILIARE

1) ...L... sottoscritt..... nat... a (.....)
il residente a (.....) via
n°..... codice fiscale..... doc. identità n.
in qualità di della
2) ...L... sottoscritt..... nat... a (.....)
il residente a (.....) via
n°..... codice fiscale..... doc. identità n.
in qualità di della
elettivamente domiciliati ai fini delle comunicazioni derivanti dal presente atto
in (.....) alla via..... n.
in seguito denominat.... parte "INCARICANTE",
dichiarando di avere e/o di rappresentare la piena proprietà dell'immobile o, comunque, di poter garantire l'adempimento
degli eventuali intestatari,

CONFERISCO.....

all'agenzia immobiliare
con sede in (.....) via n.,
regolarmente iscritta al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione presso la C.C.I.A.A. Di n.
in seguito denominata "AGENTE IMMOBILIARE",

INCARICO di MEDIAZIONE

per la ricerca di conduttori che si obblighino a locare l'immobile sotto descritto:

Comune.....via.....n.....
Proprietà intestata a..... Destinazione d'uso.....
Composizione.....
Attualmente:
 LIBERO OCCUPATO DAL PROPRIETARIO IN COSTRUZIONE LOCATO A
..... AL CANONE ANNUO di €..... COME
DA CONTRATTO IN CORSO SCADENTE IL

alle condizioni di seguito indicate:

1) CANONE ANNUO RICHIESTO: (diconsi euro)
Oltre le spese condominiali ordinarie, come di seguito indicare. (ove la locazione avrà carattere temporaneo ed inferiore
ad un anno, il canone richiesto dovrà intendersi mensile).

2) STATO DELL'IMMOBILE

L'incaricante si impegna a fornire tutta la documentazione relativa all'immobile e garantisce le seguenti circostanze:

a) - Atto di provenienza:

b) - Destinazione d'uso:

d) - circa le spese condominiali ORDINARIE, dichiara che esse sono pari a (diconsi
.....) annue.

**e) - circa le spese condominiali per eventuali opere STRAORDINARIE, dichiara che allo stato sono pari a
..... (diconsi) annue.**

3) TIPO di LOCAZIONE

3a - L'immobile potrà essere locato ad uso:

- ABITATIVO:** in tal caso il contratto potrà essere di tipo
 - LIBERO: ai sensi della Legge 431/98 (durata quattro anni, con rinnovo automatico per lo stesso periodo in mancanza di disdetta motivata);
 - CONVENZIONALE: ai sensi della Legge 431/98 (durata minima tre anni, con rinnovo automatico per anni due, in mancanza di disdetta automatica);
 - TRANSITORIO: ai sensi della Legge 431/98 (durata da uno a diciotto mesi, con obbligo di comprovare i motivi di transitorietà);
 - STUDENTI: ai sensi della Legge 431/98 (durata da sei a trentasei mesi solo a studenti universitari);
 - TURISTICO;

- NON SOGGETTO ALLA L.431/98 in quanto
- NON ABITATIVO:** in tal caso il contratto potrà essere di tipo
- COMMERCIALE-STUDIO ai sensi della legge 392/78 (durata minima sei anni con rinnovo per lo stesso periodo in mancanza di disdetta motivata);
- DEPOSITO-GARAGE

3b - Il contratto dovrà avere durata di anni/mesi o la durata minima prevista per i tipi selezionati, e rinnovo secondo legge ove previsto.

3c - Il contratto dovrà prevedere le seguenti condizioni particolari

3d - Per quanto sopra non espressamente previsto e richiesto, il contratto dovrà prevedere esclusivamente le clausole d'uso in questo tipo di contrattazioni e quelle previste dalla legge.

3e - L'incaricante garantisce la sussistenza dei presupposti di legge di cui alle tipologie contrattuali sopra contrassegnate e libera l'agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità in tal senso, anche circa la sussistenza dei presupposti richiesti da parte del conduttore.

3f - La proposta dovrà essere accompagnata da una somma pari al canone di locazione mensile, avente valore di caparra confirmatoria e che andrà a costituire, in caso di accettazione, primo canone anticipato.

3g - Resta inteso che l'agente è autorizzato a instaurare le trattative con tutti gli interessati ed a ritirare le proposte che verranno formulate, a qualsiasi prezzo e condizioni, restando la relativa accettazione a discrezione dell'incaricante che si impegna, però, a far accettare ad eventuali intestatari, quelle proposte che siano conformi per canone e condizioni a quanto sopra richiesto.

3h - L'agente è autorizzato, altresì, a ricevere a corredo delle preposte i titoli di credito non trasferibili intestati all'incaricante costituenti caparra confirmatoria.

4) CONTRATTO di LOCAZIONE e CONSEGNA DELL'IMMOBILE

4a - Il contratto di locazione dovrà essere stipulato non prima di giorni e non oltre giorni dall'accettazione della proposta.

4b - l'immobile in oggetto, al momento del contratto di locazione, dovrà essere consegnato libero da persone, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni pertinenza, servitù attiva e passiva, quota delle parti comuni, in regola con il pagamento delle spese condominiali, ed in regole con la normativa edilizia ed urbanistica.

5) DURATA DELL'INCARICO di MEDIAZIONE E TACITO RINNOVO

L'incarico di mediazione ha decorrenza dal e scadrà il dopodiché s' intenderà: tacitamente rinnovato, per una sola volta, per un pari periodo di tempo, salvo disdetta pervenuta all'agente immobiliare a mezzo lettera raccomandata A.R. da pervenirsi almeno giorni prima della scadenza citata.

6) ESCLUSIVITÀ DELL'INCARICO di MEDIAZIONE

Il presente incarico di mediazione viene conferito all' AGENTE IMMOBILIARE in forma:

A - ESCLUSIVA: in tal caso l'Agente Immobiliare si impegna a svolgere l'incarico di cui alla presente scrittura, a far visionare l'immobile alla clientela interessata, a pubblicizzare lo stesso con le modalità che riterrà opportune, ad assistere l'incaricante anche dopo la conclusione dell'affare fino alla stipula del contratto.

In tal caso l'Incaricante garantisce che non verranno instaurate trattative con terzi senza l'intermediazione dell'Agenzia, neppure dagli altri eventuali intestatari e garantisce allo stesso modo che non verrà conferito incarico ad altre Agenzie Immobiliari nel periodo di validità del presente incarico neppure dagli altri eventuali intestatari. La violazione di tali obblighi comporterà l'obbligo dell'incaricante di corrispondere la penale di cui all'art. 8 lettera a).

B - NON ESCLUSIVA: in tal caso, fermo restando le obbligazioni assunte dall'incaricante, l'Agente Immobiliare resta nella piena facoltà di svolgere o meno il presente incarico, avendo diritto alle provvigioni solo in caso di conclusione dell'affare. In deroga a quanto sopra previsto, resterà, parimenti, in sua facoltà pubblicizzare o meno l'incarico ed effettuare le relative visite, conservando in ogni caso il diritto al rimborso delle spese vive sostenute per la gestione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare, in un massimo autorizzato pari a (diconsi). In tal caso, l'incaricante si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione della locazione con terzi mediante esibizione dei relativi atti, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione per l'eventuale inutile attività svolta dall'Agenzia.

In relazione a quanto sopra l'incaricante, dopo apposita trattativa, valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di optare per l'alternativa

(A) IN ESCLUSIVA

(B) NON ESCLUSIVA

7) PROVVISIOE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

7a - La provvigione dovuta all' AGENTE IMMOBILIARE è pari a mensilità del canone + IVA.

Il compenso maturerà al momento dell'avvenuta conoscenza da parte del proponente conduttore dell'accettazione della proposta di locazione.

7b -SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1756 c.c., NESSUN COMPENSO SARA' DOVUTO AL MEDIATORE PER L'ESECUZIONE DELL'INCARICO, ANCHE IN CASO DI MANCATA CONCLUSIONE DELL'AFFARE.

7c - Sarà dovuta, invece, l'intera provvigione nel caso in cui, anche dopo la scadenza dell'incarico, l'affare venga concluso con soggetti indicati dall' AGENTE IMMOBILIARE.

8) CLAUSOLA PENALE

L'incaricante dovrà riconoscere una penale all' AGENTE IMMOBILIARE nei seguenti casi:

a) pari al%(..... per cento) del canone fissato al punto 1) nel caso di rifiuto d'accettare una proposta di locazione conforme alle condizioni stabilite nel presente incarico.

b) pari al%(..... per cento) del canone fissato al punto 1) nel caso di recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza; per aver impedito le visite all'immobile; per mancata conclusione dell'affare a causa di errate indicazioni fornite dall'INCARICANTE.

9) ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

L'Agente Immobiliare comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, entro giorni 15 dalla sottoscrizione dello stesso, mediante telegramma, o raccomandata A.R.

10) COLLABORAZIONI E VISITE ALL'IMMOBILE

10a - L'Incaricante autorizza l'Agenzia Ag. Immobiliare di Petito Annunziata a collaborare con altre Agenzie immobiliari, i quali potranno raccogliere proposte di locazione conformi al presente incarico.

10b - L'AGENTE IMMOBILIARE potrà far visitare l'immobile, tramite propri incaricati, con le seguenti modalità

11) FORO COMPETENTE

Le parti espressamente stabiliscono ed approvano che per ogni controversia scaturente dalla presente scrittura sarà esclusivamente competente il Foro di.....

12) LEGGE SULLA PRIVACY

L'incaricante dichiara di aver preso atto dell'informativa comunicata ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003 (legge sulla privacy);autorizza l' AGENTE IMMOBILIARE al trattamento dei dati personali al fine dello svolgimento delle trattative necessarie.

.....
INCARICANTE

Ai sensi dell'Art. 34, comma 3° D.lgs. n. 206/2005 il Sig. dichiara altresì di espressamente negoziato individualmente con l'agente immobiliare e successivamente approvato le clausole: 5 (durata dell'incarico e tacito rinnovo), 6 (esclusività), 8 (clausole penali), 11 (Foro competente).

.....
INCARICANTE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. vengono specificatamente approvate le seguenti clausole: 5 (durata e tacito rinnovo), 6 (esclusività), 8 (clausole penale), 10 (Collaborazioni e visite all'immobile), 11 (Foro competente), 13 (Note).

.....
INCARICANTE

13) NOTE:

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

luogo e data

.....
INCARICANTE

Per accettazione riceve e sottoscrive il presente incaricoL..... Sig iscritt..... al RUOLO degli AGENTI d'AFFARI IN MEDIAZIONE presso la C.C.I.A.A. di..... al n°

luogo e data

Firma _____