



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

LA MODULISTICA NELLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Linee guida per la predisposizione e l'utilizzo



LA MODULISTICA NELLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Linee guida per la predisposizione e l'utilizzo

INDICE

INTRODUZIONE	5
INDICAZIONI OPERATIVE	7
CLAUSOLE VESSATORIE	10
TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI	15
Incarico di mediazione per vendita immobiliare - IN ESCLUSIVA	15
Incarico di mediazione per vendita immobiliare - NON IN ESCLUSIVA	25
Incarico di mediazione per acquisto immobiliare	34
Proposta di acquisto immobiliare	43
INDIRIZZI	52

INTRODUZIONE

La chiarezza e la semplicità del testo, con la conseguenza di renderlo facilmente comprensibile da chi ne dovrà usufruire, sono i principi che devono ispirare l'elaborazione di ogni modulo rivolto al pubblico dei cittadini consumatori.

Ecco perché si sono elaborate queste "linee-guida", che vogliono essere un punto di riferimento sia per gli operatori del settore della mediazione immobiliare, a conferma della professionalità della loro categoria, sia per i cittadini-consumatori, nel momento in cui si accingono a fare un passo così importante come l'acquisto della casa.

Mettendo in sinergia la propria attività sul versante della trasparenza e tutela del mercato con quella di formazione degli agenti d'affari in mediazione e di tenuta del relativo ruolo, la Camera di Commercio di Varese ha voluto predisporre indicazioni chiare, condivise e trasparenti per la predisposizione e l'utilizzo della modulistica nella mediazione immobiliare, grazie anche alla preziosa collaborazione delle Associazioni di categoria ed alle Associazioni di consumatori.

Il tutto con un unico e indispensabile obiettivo: garantire la chiarezza e la reciproca soddisfazione tra i soggetti che sottoscrivono il contratto.

Il Segretario Generale
Mauro Temperelli

INDICAZIONI OPERATIVE

Indicazioni comuni ai moduli principali

- I moduli devono essere chiari, redatti con caratteri tipografici facilmente leggibili, di facile comprensione e ispirati al principio della buona fede contrattuale: non possono essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione al ruolo dell'Agente.
- Per le società, il modulo deve riportare anche il numero di iscrizione nel Ruolo, del o dei legali rappresentanti o del preposto.
- Nell'intestazione di ciascun modulo occorre specificare l'oggetto del contratto: proposta d'acquisto, incarico di mediazione, ecc.
- Nel modulo deve essere inserita la clausola di gradimento e la dichiarazione che l'immobile è esente da vincoli, pesi e ipoteche o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.
- Nel modulo deve essere inserita la dichiarazione che l'immobile è conforme alle norme edilizie e urbanistiche, o l'impegno a renderlo tale prima della stipulazione del rogito notarile.
- Nelle proposte o negli incarichi di mediazione la misura della provvigione deve essere indicata separatamente dal prezzo dell'immobile.
- In presenza di mutui, nella proposta d'acquisto e nell'incarico di vendita devono essere indicati la natura, l'importo del capitale residuo e l'ente erogante.
- Eventuali penali per recesso unilaterale della parte che ha conferito l'incarico non potranno superare le provvigioni pattuite per il caso in cui l'affare fosse andato a buon fine. Prima dell'accettazione dell'acquisto la penale non deve superare la provvigione dovuta dalla parte che riceve. In caso di intervenuta accettazione della proposta la penale non deve superare il totale delle provvigioni previste per il buon fine.

- I moduli depositati devono prevedere la controfirma del mediatore che ha condotto le operazioni di messa in contatto delle parti e gli estremi della sua iscrizione al ruolo se trattasi di persona diversa dal titolare.
- Il modulo si intende valido se compilato in tutte le sue parti.
- I formulari di nuovo impiego dovranno essere depositati prima del loro utilizzo.
- L'Agente mediatore che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'Art. 5 della legge n. 39/1989, fatte salve le sanzioni disciplinari, in base all'Art. 21 D.M. 452/90, è punito con la sanzione di € 1.549,37. L'agente mediatore che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di € 516,45.

Indicazioni riguardanti gli incarichi di mediazione

- Gli incarichi di mediazione non devono prevedere alcuna clausola per l'applicazione di eventuale sovrapprezzo, né riportare formule che ne possono sottintendere l'applicazione.
- La scadenza dell'incarico di mediazione deve essere espressamente indicata: dai 3 ai 6 mesi può essere considerato un periodo generalmente ragionevole. L'eventuale ricorso al rinnovo automatico deve essere consapevolmente scelto dal Venditore fra diverse opzioni. Non può quindi essere previsto esclusivamente il rinnovo automatico del contratto.
- L'ammontare dell'eventuale rimborso spese deve essere concordato entro un importo massimo: la clausola relativa deve prevedere che le spese siano documentate prima di esigerne il pagamento.

Indicazioni riguardanti la proposta d'acquisto e di locazione

- La proposta d'acquisto deve indicare il termine stabilito per l'accettazione da parte del venditore, secondo le condizioni osservate prevalentemente sul mercato locale (massimo 15 giorni).
- La proposta d'acquisto deve contenere il nominativo del proprietario dell'immobile ovvero indicare a quale titolo agisce chi ha affidato l'incarico di mediazione.
- Il modulo deve precisare se il prezzo dell'immobile è trattato "a corpo" o "a misura".
- Nella proposta d'acquisto o nell'incarico di mediazione per l'acquisto devono essere indicati gli estremi (numero, data e Istituto di emissione) dell'assegno non trasferibile intestato al proprietario dell'immobile e versato quale caparra confirmatoria ai sensi dell'Art. 1385 c.c.
- Nella proposta d'acquisto devono essere inseriti i termini di pagamento.
- Nella proposta d'acquisto possono essere inserite le informazioni riguardanti la ripartizione delle spese per il trasferimento di proprietà dell'immobile.
- Nella proposta d'acquisto il proponente deve approvare per iscritto le condizioni contrattuali a norma degli articoli 1341 - 1342 c. c., e apporre la sottoscrizione per ricevuta copia del modulo.

CLAUSOLE VESSATORIE

Il Codice del Consumo (D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206) ha adottato l'opzione dello scorporo delle disposizioni in materia di clausole vessatorie, originariamente contenute negli articoli dal 1469 bis al 1469 sexies del Codice Civile; oggi, quindi, tali disposizioni trovano collocazione nella Parte III, Titolo I del suddetto Codice, agli Art. dal 33 al 38. Si tratta di regole volte a limitare l'autonomia privata del professionista impedendo a questi di abusare della propria forza contrattuale a svantaggio del consumatore.

Il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

Il Codice ha introdotto l'esplicita menzione della sanzione della "nullità" per queste clausole abusive. Si tratta di una figura di nullità peculiare, c.d. *di protezione*: essa si contraddistingue per essere *relativa*, in quanto opera solo a vantaggio del consumatore, e *parziale*, in quanto il contratto rimane efficace per il resto. Ne è inoltre espressamente stabilita la rilevabilità d'ufficio, e quindi la presenza di una clausola abusiva potrà essere comunque sanzionata per intervento del giudice anche qualora non sia stata espressamente impugnata dal consumatore. La competenza in materia di azioni inibitorie e di azioni dirette a fare dichiarare la **nullità delle clausole**, infatti, è del giudice ordinario e tale controllo giudiziale interessa unicamente il singolo contratto.

Al fine di assicurare una tutela collettiva, la legge ha riconosciuto alle Associazioni e alle Camere di Commercio la legittimazione a proporre l'azione inibitoria: ciò ha aperto un fronte di attività camerale di controllo preventivo sulle condizioni generali di contratto e sui contratti standard,

finalizzata all'esperimento dell'azione prima che la clausola vessatoria sia usata, e cioè inserita nei contratti conclusi.

L'Art. 33 del Codice del Consumo definisce "vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che, malgrado la buona fede del professionista, determinano a carico del consumatore uno squilibrio dei diritti ed obblighi significativo".

La vessatorietà della clausola non riguarda l'eventuale sproporzione economica delle prestazioni, ma lo squilibrio giuridico delle posizioni contrattuali delle parti contrapposte. Al fine di evitare la vessatorietà, e quindi la nullità, è opportuno redigere moduli che prevedano diritti reciproci per entrambe le parti. Spetta al professionista provare che l'assetto contrattuale complessivo è tale da annullare ogni squilibrio a scapito del consumatore.

Il medesimo articolo elenca 20 clausole ritenute vessatorie, alcune delle quali sono frequentemente riscontrabili nei formulari utilizzati nella mediazione immobiliare.

La presunzione di vessatorietà derivante dall'inclusione di una clausola nell'elenco non è assoluta; può essere superata nel caso in cui vi sia trattativa individuale e, comunque, un sostanziale equilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto per le parti.

Invece, sono in ogni caso nulle, anche se oggetto di trattativa tra le parti, le clausole che hanno per effetto o per oggetto quanto previsto dall'Art. 36, comma 2, del Codice del Consumo (escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista; escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale

o di adempimento inesatto da parte del professionista; prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto).

Il riequilibrio può essere perseguito incrementando quantitativamente e qualitativamente gli obblighi contrattuali del mediatore.

ESCLUSIVA (lettera “t”): la clausola (alla quale è peraltro riconosciuta, sul piano del merito, la capacità di soddisfare interessi ed esigenze meritevoli di tutela) deve presumersi vessatoria se il professionista non è in grado di dimostrare che la stessa è stata oggetto di trattativa fra le parti. E' quindi necessario lasciare la facoltà di scelta fra i due tipi di mandato, in esclusiva e non, prevedendo nel primo caso una serie di oneri aggiuntivi a carico del mediatore. L'obbligo a carico del venditore potrebbe essere mantenuto compensando la penale che questi pagherebbe in caso di violazione con la rinuncia, da parte del mediatore, al rimborso delle spese in caso di mancata conclusione dell'affare.

IRREVOCABILITÀ (lettera “g”): la clausola che non riconosce al cliente la facoltà di recedere dal contratto prima della sua scadenza deve essere eliminata. In suo luogo va prevista la facoltà di recesso da parte di entrambe le parti contrattuali, verso la corresponsione di una determinata somma di denaro.

PENALE (lettera “f”): affinché la penale non dia sospetti di vessatorietà è necessario che non sia manifestamente eccessiva. In tal caso, sono fondamentali gli interessi risultanti dalla clausola penale stessa e dall'individuazione degli obblighi negoziali facenti capo al mediatore. A fronte di specifici inadempimenti del venditore devono essere previste le

attività che il mediatore si impegna a svolgere per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE (lettera "u"): si presume abusiva sino a prova contraria la clausola che stabilisce come sede del foro competente una località diversa da quella della residenza o del domicilio elettivo del consumatore. Pare pertanto preferibile l'orientamento di non inserire alcuna clausola di tal genere, perché è la legge a stabilire il Foro competente, salva sempre in ogni caso una diversa scelta operata con la trattativa individuale.

DISDETTA (lettera "i"): il termine stabilito per la relativa comunicazione non deve essere eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto.

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 - PROVIGIONE

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

.....

TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI

**Incarico di mediazione per vendita immobiliare
- NON 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 reperire 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 al

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

ART. 3 - 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. 7, 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, trattenendoli 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. Tale comunicazione dovrà effettuarsi in ogni caso per iscritto, per 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. 4 - 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 in 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. 5 - OBBLIGHI DEL MEDIATORE

Il Mediatore si obbliga espressamente, per effetto della sottoscrizione del presente incarico, 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 ad accompagnare e/o far accompagnare i potenziali acquirenti nelle visite all'immobile da operatori abilitati;
- c)** raccogliere le proposte di acquisto e darne tempestiva comunicazione al Venditore;

- d)** fornire ogni informazione richiesta dal Venditore sulle trattative in corso;
 - e)** assistere le parti nella trattativa fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
 - f)** 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. 6 - 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. 5. 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 all'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 nei seguenti periodi, consegnando eventualmente allo stesso, a tal fine, le chiavi dell'immobile;
- d)** segnalare al Mediatore la sottoscrizione di eventuali proposte di acquisto da parte di potenziali acquirenti reperiti dal Venditore stesso e/o da altri Mediatori;

- e)** fermo il diritto di affidare l'incarico di vendere l'immobile oggetto del presente contratto a più mediatori, non affidare detto incarico ad altri mediatori a prezzo e condizioni diversi da quelli stabiliti al precedente Art. 3;
- f)** comunicare al Mediatore la data fissata per la stipulazione del rogito, e ogni sua eventuale variazione.

ART. 7 - 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, fax o posta certificata ed essere confermata con lettera raccomandata a. r. entro le 48 ore successive.

ART. 8 - PENALE

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 6, e 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.

ART. 9 - SPESE

In caso di mancata conclusione dell'affare o di conclusione con soggetti reperiti dal Venditore stesso o da altri Mediatori, e fatta salva la specifica

previsione di cui al precedente Art. 8, spetterà comunque al Mediatore, ai sensi dell'Art. 1756 c. c., il rimborso delle spese documentate sostenute per l'adempimento degli obblighi di cui al presente contratto che siano state preventivamente approvate dal Venditore.

ART. 10 - INTERVENTO DI TERZE PERSONE

Il Mediatore dichiara di avallarsi 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

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 e preso atto dei diritti di cui all'Art. 7 dello stesso 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 (CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA),

Art. 4 (PROVVIGIONE),

Art. 6 (OBBLIGHI DEL VENDITORE),

Art. 7 (DIRITTO DI RECESSO),

Art. 8 (PENALE),

Art. 9 (SPESE)

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

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

Il Venditore

.....

TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI

Incarico di mediazione per acquisto immobiliare

ART. 1 - CONFERIMENTO DI INCARICO

Con il presente contratto

TRA

....., 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 "Acquirente")**

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:

l'Acquirente conferisce incarico al Mediatore di promuovere la conclusione del contratto di compravendita dell'immobile sito nel territorio del Comune di
Via, n piano

La modulistica nella mediazione immobiliare

composto di, destinazione urbanistica,
attualmente locato a, per un canone annuo di Euro,
contratto non disdettato/disdettato, con/senza sfratto

e così accatastato:

L'immobile è intestato a:

residente in, Via, n,

C.F.

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")**

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

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

Lo stesso immobile risulta poi soggetto ai seguenti vincoli (diritti di terzi, mutui, ipoteche ed altre trascrizioni):

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

ART. 2 - DURATA DELL'INCARICO E DIRITTO DI RECESSO

Il presente contratto avrà vigore dalla data della sua stipulazione fino a (stesso termine di irrevocabilità della proposta di cui all'Art. 6 della "proposta di acquisto").

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

E' riconosciuto all'Acquirente 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 , fax o posta certificata ed essere confermata con lettera raccomandata a/r. entro le 48 ore successive.

ART. 3 - CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

L'Acquirente incarica il Mediatore di procurargli l'acquisto del diritto di proprietà sull'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:

Euro

Euro

Euro

saldo di Euro al rogito da stipularsi entro il __ / __ / ____

Contestualmente alla firma del presente contratto, l'Acquirente sottoscrive una proposta di acquisto relativa all'immobile indicato all'Art. 1, indirizzata al Venditore e formulata sulla base delle condizioni indicate al presente articolo.

L'Acquirente affida al Mediatore, a titolo di acconto sul prezzo, unitamente alla proposta d'acquisto, la somma di Euro

(.....) sotto forma di assegno bancario non trasferibile intestato al Venditore.

Il Mediatore tratterrà tale assegno a titolo di 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 all'Acquirente. Detta comunicazione dovrà farsi in ogni caso per iscritto, per mezzo di telegramma, telex o fax. o posta certificata. Nel caso in cui l'Acquirente rinunci all'acquisto nel termine concesso per la revoca della proposta ai sensi dell'Art. 6 della "proposta di acquisto" e prima di aver avuto comunicazione dell'accettazione del Venditore, il Mediatore restituirà all'Acquirente l'assegno ricevuto a titolo di acconto.

Analogamente, il Mediatore provvederà all'immediata restituzione dell'assegno all'Acquirente nel caso in cui questi eserciti il diritto di recesso di cui al precedente Art. 2 prima della conclusione del contratto di compravendita.

Qualora il Venditore non accetti la proposta di acquisto, ovvero qualora la stessa debba considerarsi non più valida per effetto del decorso del termine di cui all'Art. 6, ultimo capoverso, della "proposta di acquisto", il Mediatore provvederà all'immediata restituzione all'Acquirente dell'assegno ricevuto a titolo di acconto.

ART. 4 - PROVVIGIONE

L'Acquirente si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione, fissata nella percentuale delpiù IVA dell'intero prezzo effettivamente 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 Acquirente e Venditore, direttamente o per interposta persona, concludano il contratto relativo all'immobile oggetto del presente incarico 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 l'Acquirente ometta di informare il Mediatore in ordine alla conclusione dell'affare, tale termine si intende sospeso fino a che il Mediatore abbia acquisito conoscenza di detta conclusione.

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

ART. 5 - OBBLIGHI DEL MEDIATORE

Il Mediatore si obbliga espressamente, per effetto della sottoscrizione del presente incarico, a promuovere la conclusione dell'affare 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:

- a)** accompagnare e/o far accompagnare l'Acquirente nelle visite all'immobile;
- b)** raccogliere la proposta di acquisto dell'immobile e darne tempestiva comunicazione al Venditore;
- c)** fornire ogni informazione richiesta dall'Acquirente sulle trattative in corso;
- d)** informare immediatamente l'Acquirente dell'intervenuta accettazione della proposta da parte del Venditore, ovvero del rifiuto della stessa;
- e)** custodire a titolo di deposito le somme ricevute dall'Acquirente come acconto sul prezzo di vendita e consegnarle al Venditore nei termini indicati nella proposta di acquisto;
- f)** assistere le parti nella trattativa fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
- g)** 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. 6 - OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

L'Acquirente 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. 5.

In particolare, sarà cura dell'Acquirente comunicare al Mediatore ogni circostanza che possa influire sulla conclusione della compravendita oggetto del presente incarico, e informarlo dell'eventuale revoca della proposta, della conclusione del contratto, della data di stipulazione del rogito e di ogni sua eventuale variazione.

ART. 7 - SPESE

In caso di mancata conclusione dell'affare spetterà comunque al Mediatore, ai sensi dell'Art. 1756 c. c., il rimborso delle spese documentate sostenute per l'adempimento degli obblighi di cui al presente contratto che siano state preventivamente approvate dall'Acquirente.

ART. 8 - 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. 9 - PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 e preso atto dei diritti di cui all'Art. 7 dello stesso il Proponente autorizza il Mediatore ad utilizzare i propri dati unicamente al fine dell'adempimento del presente contratto.

ART. 10 - 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. 11

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., l'Acquirente dichiara di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli:

Art. 2 (DURATA DELL'INCARICO E DIRITTO DI RECESSO),

Art. 3 (CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA),

Art. 4 (PROVVIGIONE),

Art.8 (LEGGE REGOLATRICE E TENTATIVO DI CONCILIAZIONE).

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

L'Acquirente

.....

TIPI DI SCHEMI NEGOZIALI

Proposta di acquisto immobiliare

ART. 1 - OGGETTO

Il/la sottoscritto/a

nato/a a, il __ / __ / ____

C. F./P. IVA

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 "Proponente")**

formula, con la presente scrittura, proposta di acquisto del diritto di proprietà sull'immobile sotto identificato rivolta a:

....., nato a il __ / __ / ____

C.F./P.IVA....., 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 *pro tempore* ,

Sig., **(di seguito "Venditore")**

intestatario dell'immobile sito nel territorio del Comune di,

Via..... n., piano,

composto da

destinazione urbanistica.....,
attualmente locato a
per un canone annuo di Euro (.....)
contratto non disdettato/disdettato, con scadenza al
con/senza sfratto

e così accatastato:.....,
In ordine alla conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico/edilizie
(compresa la parte impiantistica) e catastali, risulta quanto segue:

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

Lo stesso immobile risulta poi soggetto ai seguenti vincoli (diritti di terzi, mutui,
ipoteche ed altre trascrizioni):

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

In ordine alla situazione condominiale

L'entità delle spese condominiali ordinarie e straordinarie, come da ultimo
consuntivo approvato, ammontano a Euro;
Sono presenti sospesi pari a Euro;
Sono state deliberate opere straordinarie per un importo pro-quota pari a
Euro

La proposta di acquisto ha per oggetto l'immobile considerato a corpo e
non a misura; la stessa è formulata per sé o per persona/ente da
nominare. La dichiarazione di nomina dovrà essere effettuata entro la data
prevista per la stipulazione del rogito notarile ed essere accompagnata
dall'accettazione del terzo nominato ai sensi dell'Art. 1402 c. c..

La presente proposta è inoltrata per mezzo di:

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"),

al quale il Proponente conferisce con incarico di intermediazione per l'acquisto dell'immobile sopra indicato.

ART. 2 - CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

Il sottoscritto Proponente, il quale dichiara di aver visionato l'immobile sopra identificato e di trovarlo di suo gradimento, si impegna ad acquistare lo stesso 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:

a) Il Proponente affida al Mediatore, unitamente alla presente proposta d'acquisto, la somma di Euro a titolo di deposito fiduciario sotto forma di assegno bancario non trasferibile intestato al Venditore.

Il Mediatore tratterrà tale assegno a titolo di 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 il predetto assegno al Venditore immediatamente dopo la comunicazione al Proponente dell'intervenuta accettazione. Detta comunicazione dovrà farsi in ogni caso per iscritto, per mezzo di telegramma, telex o fax (n.

.....) o posta elettronica certificata. In tale momento l'acconto sul prezzo vale quale caparra confirmatoria.

Nel caso in cui invece il Proponente rinunci all'acquisto nel termine concesso per la revoca della proposta, ai sensi del successivo Art. 6, e prima di aver avuto comunicazione dell'accettazione del Venditore, il Mediatore restituirà al Proponente l'assegno ricevuto a titolo di deposito fiduciario.

Qualora il Venditore non accetti la presente proposta di acquisto, ovvero qualora la stessa debba considerarsi non più valida per effetto del decorso del termine di cui al successivo Art. 6 ultimo capoverso, il Mediatore provvederà all'immediata restituzione al Proponente dell'assegno detenuto e ricevuto da quest'ultimo a titolo di deposito fiduciario.

b) Euro in contanti o A/B alla firma della scrittura privata di compravendita che rimane sin d'ora fissata entro il e che sarà stipulata presso i Vs. uffici a titolo di (integrazione caparra o acconto prezzo).

c) Euro

d) Euro

e) Euro

f) Saldo di Euroal rogito da stipularsi entro il __ / __ / ____

ART. 3 - OBBLIGHI DEL VENDITORE

Con la sottoscrizione per accettazione della presente proposta di acquisto il Venditore si impegna:

- a trasferire al Proponente l'immobile di cui al precedente Art. 1 nelle condizioni materiali e giuridiche ivi specificate e a consegnare l'immobile nello stato di conservazione ed efficienza fino all'atto di compravendita.
- a trasferire il possesso dell'immobile entro il __ / __ / ____
- a consegna al proponente acquirente quanto precisato all'Art. 1 in particolare i documenti quali visure ipotecarie e catastali e la documentazione relativa ai condoni, concessioni edilizie assolute ed in essere.

ART. 4 - CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Con la conoscenza da parte del Proponente della sottoscrizione per accettazione da parte del Venditore della presente proposta di acquisto, dovrà ritenersi concluso il contratto preliminare di compravendita dell'immobile di cui al precedente punto 1, ai fini della maturazione del diritto alla provvigione per il mediatore, salvo il disposto di cui alla Legge 210/2004.

Entro il __ / __ / ____ , le parti provvederanno a stipulare il rogito di compravendita dell'immobile di cui all'art 1 avanti ad un Notaio scelto dal Proponente che sarà in seguito indicato.

ART. 5 - SPESE ED ONERI

Le spese inerenti alla registrazione dell'eventuale preliminare, nonché le spese relative al rogito notarile e quelle ad esso accessorie saranno a carico del Proponente.

Le imposte da versare in relazione alla stipula del contratto di compravendita graveranno sulle parti secondo le disposizioni di legge vigenti.

ART. 6 - REVOCA DELLA PROPOSTA

Il Proponente si riserva il diritto di revocare la presente proposta di acquisto entro il termine perentorio di giorni 2 (due) lavorativi successivi alla sua sottoscrizione, qualora nel frattempo lo stesso non abbia avuto conoscenza dell'accettazione da parte del Venditore.

La revoca della proposta dovrà essere inviata per mezzo di telegramma, telex o fax entro il termine di cui al precedente capoverso al Venditore ed al Mediatore ed essere confermata con lettera raccomandata a. r. entro le successive 48 ore.

Successivamente al termine di cui al primo capoverso, la proposta sarà irrevocabile e dovrà ritenersi caducata qualora entro n. (..) giorni il Proponente non abbia avuto conoscenza dell'accettazione del Venditore.

ART. 7 - PROVVIGIONE

Il sottoscritto Proponente si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione, fissata nella percentuale del più IVA dell'intero prezzo effettivamente concordato 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 il momento in cui il Proponente avrà acquisito conoscenza dell'accettazione da parte del Venditore della presente proposta di acquisto.

ART. 8 - 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. 9 - PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 e preso atto dei diritti di cui all'Art. 7 dello stesso il Proponente autorizza il Mediatore ad utilizzare i propri dati unicamente al fine dell'adempimento del presente contratto.

ART. 10 - CLAUSOLE AGGIUNTE

Eventuali modifiche, clausole aggiunte e/o integrazioni rispetto alla presente proposta dovranno essere inserite dalle parti esclusivamente in calce al presente modulo contrattuale.

ART. 11

Il presente modulo deve essere compilato in ogni sua parte.

NOTE PARTICOLARI

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

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

Il Proponente

.....

Per accettazione

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

Il Venditore

.....

Per ricevuta della somma di Euro..... a mezzo di assegno bancario non trasferibile.....
(specificare le coordinate).....

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

Il Mediatore

.....

(iscr. Ruolo n°.....)

(firma dell'agente immobiliare per ricevuta di deposito dell'assegno)

INDIRIZZI

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

Servizio Regolazione del Mercato,
Arbitrato e Conciliazione
Piazza Monte Grappa, 5 - 21100 VARESE
tel. 0332 295311-366
fax 0332 232283
regolazione.mercato@va.camcom.it
www.va.camcom.it

ANAMA VARESE

Via Mercantini, 15 - 21100 VARESE
Tel. 0332 810705
Fax 0332 811072
finesva@confesercentiva.com
www.cat-confesercenti.va.it/sindacati/anama.htm

FIAIP VARESE

Via Dandolo, 6 - 21100 VARESE
Tel 0332 830422
Fax 0332 247287
7649@fiaip.it
www.fiaipvarese.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Sezione di Varese e Provincia
Piazza F. De Salvo, 5 - 21100 VARESE
tel. 0332 810569
fax 0332 810569
varese@movimentoconsumatori.it
www.movimentoconsumatori.it

ADICONSUM VARESE

c/o Centro Studi CISL Varese
Via B. Luini, 8 - 21100 VARESE
tel. 0332 283654
fax 0332 240579
adiconsum.varese@cisl.it
www.adicomsum.it

FEDERCONSUMATORI LOMBARDIA

Sede di Varese
c/o Camera del Lavoro
Via N. Bixio, 37 - 21100 VARESE
tel. 0331 637575
fax 0331 637219
federconsumatorivarese@cgil.lombardia.it
www.federconsumatori.it

F.I.M.A.A. VARESE

Via Valle Venosta, 4 - 21100 VARESE
tel. 0332 342210 - 222
fax 0332 335518
info@fimaavarese.it
www.fimaavarese.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Piazza Diaz, 5 - 21013 GALLARATE
tel. 346 3992154
Fax 0331 272314
varese@mdc.it
www.mdc.it



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese
Servizio Regolazione di Mercato, Arbitrato e Conciliazione

Piazza Monte Grappa, 5 - 21100 Varese Tel. 0332 295311-366 Fax 0332 232283