

Con il presente contratto

TRA

La società _____, in persona del proprio legale rappresentante Sig. _____ nella sua qualità di proprietario dell'immobile sotto identificato, di seguito nominato "**Locatore**"

E

L'Agenzia **HOUSE4ALL** con sede legale in Carate Brianza (MB) Via C. Ferrari 2, partita IVA 08873520962, nella persona di GIORGIO GELOSA, iscrizione al Ruolo agenti di affari in mediazione di Milano n. 14606, Iscrizione al Registro delle Imprese n. 189502, codice fiscale GLSGRG79M06B729C, di seguito nominata "**Mediatore**", si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1)

A) il Locatore, nella qualità sopra specificata, conferisce incarico al Mediatore di trovare dei conduttori per gli immobili siti nel territorio del Comune di _____ così descritti:

_____ Gli immobili risultano così accatastati:

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

.....
In ordine all'entità delle spese ordinarie condominiali dell'ultimo esercizio - e relativo importo pro quota - e regolamento di condominio, il Locatore 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 - PATTO DI ESCLUSIVA

Il Locatore si impegna a concludere i contratti di locazione relativi agli immobili sopra identificati esclusivamente tramite il Mediatore incaricato ai sensi del presente contratto, impegnandosi contestualmente a non affidare ad altri mediatori l'incarico di locare gli immobili stessi. Se il Locatore dovesse trovare eventuali interessati alla locazione, lo stesso si impegna a segnalarli prontamente al Mediatore, affinché sia quest'ultimo a condurre la trattativa di locazione.

ART. 4 - CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Il Locatore incarica il Mediatore di reperire conduttori per gli immobili sopra identificati alle seguenti condizioni:

1. canone mensile pari ad Euro (.....) più IVA/imposta di registro, o comunque quel prezzo anche diverso che il Conduttore intenderà accettare dopo valutazione di proposta di locazione.
2. altre eventuali: _____

Fatto salvo il diritto di recesso regolato al successivo Art. 8, il Mediatore può far sottoscrivere proposte di locazione e ricevere dai Proponenti importi a titolo di acconto unicamente sotto forma di assegno bancario non trasferibile intestato al Locatore, trattenendolo quale deposito fiduciario infruttifero senza che ciò determini il sorgere di alcun obbligo o responsabilità in capo al Locatore.

Ove intervenga l'accettazione della proposta di locazione, il Mediatore trasmetterà al Locatore il predetto assegno, comunicherà tempestivamente l'avvenuta accettazione della proposta al Proponente, la somma versata acquisirà valore di caparra confirmatoria e la proposta accettata avrà valore di contratto concluso fra le parti. Detta comunicazione dovrà effettuarsi per iscritto a mezzo di fax o posta certificata all'indirizzo indicato dal Proponente in proposta di locazione. Nel caso in cui il Locatore non accetti la proposta di locazione, il Mediatore restituirà al Proponente l'assegno ricevuto a titolo di acconto e deposito fiduciario infruttifero.

ART. 5 - PROVVISORIO

Il Locatore si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione fissata in una mensilità del canone annuo più IVA di legge.

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 locazione* sottoscritta dal Locatore al Proponente conduttore.

La provvigione dovrà essere corrisposta al Mediatore anche nel caso in cui il Locatore, direttamente o per interposta persona, concluda il contratto con soggetti presentati o segnalati dal Mediatore durante il periodo di validità dell'incarico sino ai dodici mesi successivi:

- a) dal termine di scadenza del presente contratto;
- b) dalla eventuale revoca dell'incarico;
- c) 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, qualora il Locatore ometta di informare il

Mediatore sulla conclusione dell'affare, dal momento in cui il Mediatore abbia acquisito conoscenza di detta conclusione.

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 locazione 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 locazione tramite l'esposizione di cartello "AFFITTASI" all'esterno dell'immobile;
 - a procedere alla pubblicazione di annunci su giornali, riviste, siti internet e/o altri mezzi di comunicazione;
 - 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 da propri incaricati i potenziali conduttori nelle visite all'immobile.
- c)** raccogliere le proposte di locazione e darne tempestiva comunicazione al Locatore;
- d)** fornire ogni informazione richiesta dal Locatore sulle trattative in corso;
- e)** assistere le parti nella trattativa fino alla stipula del contratto di locazione definitivo;
- 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, oltre la provvigione nulla altro sarà dovuto al Mediatore per le spese sostenute in adempimento degli obblighi di cui al presente articolo.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL LOCATORE

Il Locatore 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 Locatore 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 locazione e necessaria per la corretta formalizzazione della stessa, e quant'altro il Mediatore riterrà necessario per l'espletamento del presente incarico (visure catastali, certificato energetico, ecc.);
- c)** agevolare il Mediatore nell'adempimento dell'incarico, in particolare consentendo visite dell'immobile da parte di potenziali conduttori accompagnati dal Mediatore o da suoi incaricati abilitati alla professione almeno per 3 giorni a settimana oppure consegnando allo stesso, a tal fine, le chiavi dell'immobile.

ART. 8 - DIRITTO DI RECESSO

E' riconosciuto al Locatore 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. Ogni comunicazione di recesso dovrà essere inviata per mezzo di fax o posta certificata ed essere confermata con lettera raccomandata a/r entro le 48 ore successive.

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 100% per cento della provvigione dovuta al Mediatore ai sensi dell'Art. 5.
- Qualora il Locatore non accetti una proposta di locazione conforme all'incarico, lo stesso dovrà ugualmente corrispondere al Mediatore la provvigione prevista all'Art. 5 del presente accordo. In tale ipotesi il Mediatore provvederà all'immediata restituzione dell'assegno ricevuto a titolo di deposito fiduciario da parte del Proponente conduttore.
- Nel caso in cui l'affare non si concluda a causa delle inesatte indicazioni fornite dolosamente o con colpa grave dal Locatore riguardo alle condizioni dell'immobile 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 Locatore una penale a favore del Mediatore pari alla provvigione prevista dal presente accordo.

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 Locatore 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. Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in relazione ad ogni questione inerente il presente accordo sarà rimessa in primo tentativo al servizio di Conciliazione. In caso di mancato accordo, il Foro competente sarà quello di Milano.

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.

Carate Brianza, 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).

Carate Brianza, li

Il Venditore
