

Con il presente contratto

TRA

Ditta, 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.
_____ residente in _____ alla via
_____ n. ___ e nata a _____ il _____ cod fisc

nella sua/loro qualità di E TITOLARE EFFETTIVO dell'immobile sotto identificato, di
seguito nominato "**Venditore**"

E

L'Agenzia **HOUSE4ALL** con sede in Carate Brianza (MB) Via C. Ferrari 2, tramite la Sig. **GIORGIO
GELOSA**, partita iva 08873520962, iscritto nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione della CCIAA di
Milano al n. 14606, Iscrizione al Registro delle Imprese n. 1895802, codice fiscale
GLSGRG79M06B729C, di seguito nominata "**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 e così
accatastato:

L'immobile è attualmente locato a per un canone annuo di
Euro con contratto non disdettato/disdettato, con/senza sfratto.

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

.....

Consegna in data odierna certificato energetico ove risulta _____

In ordine all'esistenza di vincoli sull'immobile (diritti di terzi, mutui, ipoteche ed altre trascrizioni), il
Venditore precisa quanto segue:

.....

In ordine all'entità delle spese ordinarie e straordinarie condominiali dell'ultimo esercizio, eventuali
sospesi, eventuali opere straordinarie già deliberate - e relativo importo pro quota - e regolamento di
condominio, 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 - 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 quest'ultimo a condurre la trattativa di vendita.

ART. 4 - CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA

Il Venditore incarica il Mediatore di reperire un acquirente per l'immobile sopra identificato alle seguenti condizioni:

1. prezzo pari ad Euro (.....) più IVA/imposta di registro, o comunque quel prezzo anche diverso che il Venditore intenderà accettare dopo valutazione di proposta di acquisto.
2. condizioni di pagamento(solo se richieste esplicitamente) e 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 fiduciario infruttifero, senza che ciò determini il sorgere di alcun obbligo o responsabilità in capo al Venditore. Ove intervenga l'accettazione della proposta di acquisto, il Mediatore trasmetterà allo stesso il predetto assegno immediatamente a mani del Venditore e comunicherà tempestivamente l'avvenuta accettazione della proposta al Proponente. Detta comunicazione dovrà effettuarsi per iscritto a mezzo di raccomandata, fax o posta certificata. Nel caso in cui il Venditore non accetti la proposta di acquisto, il Mediatore restituirà al Proponente l'assegno ricevuto a titolo di acconto e deposito fiduciario infruttifero.

ART. 5 - PROVVISORIO

Il Venditore si impegna a corrispondere al Mediatore una provvigione fissata nella percentuale del più IVA 22% del prezzo accettato per la conclusione della 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 Venditore al Proponente acquirente. La provvigione dovrà essere corrisposta al Mediatore alla firma del preliminare di compravendita tra le parti o, in mancanza di quest'ultimo, al rogito notarile.

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 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 Venditore 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 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 "vendesi" all'esterno dell'immobile, se consentito dal Venditore;
 - 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 acquirenti nelle visite all'immobile.
- 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. 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 (atto d'origine, visure ipotecarie e catastali, eventuale

documentazione relativa ai condoni, concessioni edilizie assolte o in essere, certificato energetico, ecc.);

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, oppure consegnando allo stesso, a tal fine, le chiavi dell'immobile.

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 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 con conseguente vendita dell'immobile nel periodo d'incarico, comporterà la risoluzione del presente contratto e il pagamento di una penale concordata ex Art. 1382 c.c. pari al 100% 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 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.

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. 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
