



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI
SOCIO EFFETTIVO DI CONFCOMMERCIO
REGIONE LOMBARDIA



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI
SOCIO EFFETTIVO DI CONFCOMMERCIO
REGIONE LOMBARDIA

**INCARICO
DI MEDIAZIONE
PER LOCAZIONE
IMMOBILIARE**

INTESTAZIONE ED ESTREMI ISCRIZIONE C.C.I.A.A.

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI FIMAA LOMBARDIA
DEPOSITATO A CURA DELL'AGENTE IMMOBILIARE
PRESSO LA C.C.I.A.A. DI
IN OTTEMPERANZA ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989 N° 39

Mod. I.M.L.I. 1/2014 - Riproduzione vietata

fac-simile

I.../L... sottoscritt... nat... a il
residente a via n°
tel. C.F. e-mail
in qualità di della..... ed
I.../L... sottoscritt... nat... a il
residente a via n°
tel. C.F. e-mail

in seguito denominat.... “Locatore”, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell’immobile,

CONFERISCE

all’agenzia di mediazione immobiliare
con sede in via n°
C.F. P. IVA
iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di REA n°
PEC nella persona del Sig./ra
polizza assicurativa professionale stipulata con la compagnia iscritta a
FIMAA in seguito denominata “Agente Immobiliare”;

INCARICO DI MEDIAZIONE

affinché procuri un Conduttore per l’immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune..... via n°
Proprietà intestata a Destinazione d’uso
Composizione
.....
Dati Catastali: Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. classe vani/mq rendita €
Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. classe vani/mq rendita€.....

libero locato con contratto scadente il e libero da persone e cose per il
Il Locatore consegna all’Agente Immobiliare i seguenti documenti:
 copia del titolo di proprietà; copia planimetrie; regolamento condominiale; inventario arredi; certificati di conformità impianti. altro

a) DICHIARAZIONI DEL LOCATORE

Il Locatore dichiara che:
- con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:
 a norma e dotati dei relativi certificati di conformità
 non a norma e da adeguare a regola d’arte a cura e spese del con produzione dei relativi certificati di conformità
- con riguardo alla certificazione energetica:
 APE (Attestato Prestazione Energetica) rilasciato il, Classe IPE.....
 APE da predisporre a cura del Locatore entro il 1
- con riguardo alle spese condominiali: spese gestione ordinaria circa €
(euro) annui come da ultimo consuntivo.

2) TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Il contratto sarà del seguente tipo (indicare una o più opzioni):
 A) uso diverso da quello abitativo, L. 392/78 (durata: minimo anni 6+6); **B) uso abitativo:**
 Ba) art. 2, comma 1, L. 431/98 (durata: minimo anni 4+4); **Bb)** art. 2, comma 3, L. 431/98 (durata: minimo anni 3+2);
 Bc) art. 5, comma 1, L. 431/98 di natura transitoria (durata: da 1 a 18 mesi) per le seguenti esigenze:
.....
 Bd) art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 di natura transitoria per studenti universitari (durata: da 6 a 36 mesi);
 Be) altro

Per i contratti di cui alle lettere Bb), Bc) e Bd), dovrà essere sottoscritto il modello tipo inserito nell’accordo territoriale vigente nel comune ove è sito l’immobile.

3) CANONE DI LOCAZIONE RICHIESTO

€ (euro), annui oltre a IVA se dovuta e oneri condominiali e al netto di ogni imposta. Ove il contratto sopraprescelto debba rispettare, quanto al canone, i limiti fissati dagli accordi territoriali vigenti, il canone sopra indicato dovrà intendersi, nell’ipotesi che superi i valori anzidetti, ridotto all’importo massimo previsto dagli stessi accordi territoriali.

4) COMPENSO DI MEDIAZIONE

Provvigione del% (.....per cento) + IVA SUL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO A REGIME. Il compenso maturerà all’avvenuta conoscenza da parte del Proponente dell’accettazione della proposta di locazione (conclusione del contratto preliminare) e verrà corrisposto dal Locatore all’Agente Immobiliare contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

5) DURATA DELL’INCARICO

La durata dell’incarico è da oggi fino al giorno, dopodiché:
 si intenderà cessato a tutti gli effetti senza oneri e vincoli per il Consumatore.
 si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, alle stesse condizioni dell’incarico originario, ivi compreso quanto previsto agli artt. 13 e 14 del presente, salvo disdetta pervenuta all’Agente Immobiliare a mezzo lettera raccomandata A.R., telefax o telegramma, almeno giorni prima della scadenza.

6) PAGAMENTO DEL CANONE E DEPOSITO CAUZIONALE

Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori dovrà avvenire in uguali rate anticipate.
Il deposito cauzionale pari a 3 mesi di canone verrà versato mediante assegno bancario;

Altra forma di garanzia.....

7) ONERI ACCESSORI

Gli oneri relativi all’erogazione dei servizi, quali luce, acqua, gas, telefono, tassa rifiuti ecc... sono a completo carico del Conduttore, che provvederà a sua cura e spese alla voltura/accensione dei relativi contratti di fornitura, comunicando al Locatore le società erogatrici prescelte, ed eventuali cambiamenti nel corso di validità del contratto.

8) AGGIORNAMENTI DEL CANONE

Nel caso di locazione pluriennale il canone dovrà essere aggiornato nella misura massima prevista dalle leggi in materia.

9) STATO DELL’IMMOBILE

L’immobile verrà locato in regola con la normativa edilizia ed urbanistica per l’uso sopra indicato e con gli impianti come dichiarati al punto 1a). Il Conduttore non potrà destinare l’immobile ad un uso diverso da quello indicato, né sublocarlo in tutto o in parte né cedere il contratto di locazione, fatte salve le diverse disposizioni di legge.

10) PROPOSTE DI LOCAZIONE

L’Agente Immobiliare è autorizzato a far sottoscrivere ai potenziali Conduttori una proposta di locazione, e a comunicare agli stessi l’avvenuta accettazione; a ricevere e trattenere a titolo di deposito fiduciario infruttifero l’eventuale assegno non trasferibile intestato al Locatore, al quale dovrà essere consegnato dopo che il Conduttore avrà avuto conoscenza dell’accettazione del Locatore (contratto preliminare), ovvero dovrà essere restituito al proponente Conduttore in caso di mancata accettazione.

11) CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONSEGNA DELL’IMMOBILE

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro e non oltre giorni dalla data di accettazione della proposta di locazione.

12) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto di locazione sarà a cura del Locatore. L’imposta di registro sarà a carico delle parti in misura pari al 50% cadauno. Mentre le spese di bollo e quietanza saranno a totale carico del Conduttore.

13) ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:
A) NON IN ESCLUSIVA. In tal caso il Locatore potrà locare l’immobile direttamente o per tramite di altre agenzie immobiliari senza nulla dovere a titolo di provvigione; in tale ipotesi il Locatore si obbliga a comunicare al mediatore, immediatamente e comunque non oltre il terzo giorno lavorativo successivo, l’avvenuta accettazione di una proposta di locazione ed a rimborsare le spese documentate sostenute dal mediatore nell’esecuzione del presente incarico. Il Locatore autorizza ad effettuare tali spese fino all’ammontare massimo di € (euro).

B) IN ESCLUSIVA. In tal caso il Locatore si obbliga a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari né a terzi, né a locare l’immobile direttamente o per interposta persona per tutto il periodo di vigenza dell’incarico. L’Agente Immobiliare rinuncia al rimborso delle spese sostenute per l’esecuzione dell’incarico anche in caso di mancata conclusione dell’affare.

In relazione a quanto sopra il Locatore dichiara di optare per l’alternativa: **A) non in esclusiva** **B) in esclusiva**

14) CLAUSOLA PENALE

Una penale sarà dovuta dal Locatore all’Agente Immobiliare nella misura e per i casi di seguito indicati:

a) penale pari al% (.....per cento) della provvigione pattuita al punto 4) sul canone indicato al punto 3) nei seguenti casi: recesso dell’incarico prima della sua scadenza salvo giustificato motivo; rifiuto del Locatore di consentire l’esecuzione del presente incarico; violazione dell’eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di locazione effettuata direttamente dal Locatore che per il caso di incarico conferito ad altra agenzia immobiliare;

b) penale pari al% (.....per cento) della provvigione pattuita al punto 4) nei seguenti casi: locazione effettuata, anche dopo la scadenza dell’incarico, a persone segnalate al Locatore dall’Agente Immobiliare; mancata conclusione del contratto per omessa indicazione da parte del Locatore di oneri e/o vizi concernenti l’immobile in oggetto; **rifiuto ingiustificato** del Locatore di accettare una proposta di locazione conforme al presente incarico.

Sarà invece dovuta dall’Agente Immobiliare al Locatore una penale pari alla somma pattuita a titolo di provvigione, fatto salvo il maggior danno, nei casi di: recesso dall’incarico prima della scadenza prevista; mancata comunicazione di proposte di locazione conformi al presente incarico raccolte dall’Agente Immobiliare.

15) CORRISPONDENTI

L’Agente Immobiliare è autorizzato ad avvalersi a propria cura e spese di banche dati e di agenti immobiliari esterni alla propria organizzazione concordando con questi gli accordi di collaborazione che riterrà più opportuni, purché in regola con i requisiti di legge per l’esercizio dell’attività di agente immobiliare;
Il Locatore autorizza l’Agente Immobiliare a promuovere l’immobile con la diffusione, sia in forma cartacea che in via telematica, di foto e planimetrie ed inoltre autorizza non autorizza l’Agente Immobiliare ad apporre sullo stesso i cartelli pubblicitari.

16) OBBLIGHI DELL’AGENTE IMMOBILIARE

Con l’accettazione del presente incarico l’Agente Immobiliare si obbliga a:
a) effettuare a proprie cura e spese ogni azione promozionale o pubblicitaria che riterrà più idonea, ivi compreso l’inserimento in banche dati informatiche, fornendo, su semplice richiesta del Locatore, informazioni sull’attività svolta; **b)** comunicare al Locatore, ai sensi dell’art. 1759 C.C., tutte le circostanze note relative alla valutazione e alla sicurezza dell’affare che possono influire sulla conclusione di esso; **c)** esercitare il proprio incarico nel rispetto del regolamento deontologico della FIMAA; **d)** non richiedere un canone di locazione diverso da quello indicato al punto 3); **e)** dopo l’avvenuta definizione degli accordi tra il Locatore ed il Conduttore, predisporre il contratto di locazione in conformità alla normativa vigente e procedere alla relativa registrazione, previa disponibilità in proprie mani di almeno due copie dello stesso con firme autografe originali, della relativa provvista economica e delle spese per procedere al versamento delle imposte derivanti dall’obbligo di registrazione.

17) IMPEGNI DEL LOCATORE

Il Locatore, con il conferimento del presente incarico, si impegna ad agevolare quanto più possibile la locazione dell’immobile in oggetto, consentendo l’accesso al bene, fornendo tempestivamente all’Agente Immobiliare tutte le informazioni e i documenti necessari e richiesti (con particolare riferimento all’Attestato di Prestazione Energetica nei tempi previsti al precedente punto 1a), ed **in caso di incarico conferito in esclusiva** segnalandogli eventuali interessati nominativi interessati alla conduzione in locazione; astenendosi dal mettere in atto comportamenti che possano arrecare turbamento o pregiudizio alla corretta esecuzione del presente incarico da parte dell’Agente Immobiliare.

18) COMUNICAZIONI ED ACCETTAZIONE

DELL’INCARICO

Il Locatore autorizza l’Agente Immobiliare ad effettuare tutte le comunicazioni inerenti e conseguenti al presente incarico, alternativamente, al seguente n.

tel. e/o
per iscritto a mezzo telegramma o raccomandata A.R.
al domicilio sopra indicato o PEC al seguente indirizzo

.....

o telefax al seguente numero
L’Agente Immobiliare comunicherà la propria accettazione, qualora quest’ultima non sia contestuale al conferimento dell’incarico, entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso.

19) NOTE

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¹ L’Agente Immobiliare non potrà effettuare alcuna promozione pubblicitaria fin tanto che non sarà in possesso dell’APE.