

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

DITTA



PER L'AGENZIA: N. _____ ISCRIZIONE AL RUOLO C.C.I.A.A. DI _____

PER L'AGENTE: N. _____ ISCRIZIONE AL RUOLO C.C.I.A.A. DI _____

Il sottoscritto.....nato a.....il.....
residente a.....Via.....n.....
tel..... codice fiscale.....
in qualità di.....
in seguito denominato "LOCATORE", dichiarando di avere la disponibilità dell'immobile,

CONFERISCE

a con sede in
Vian..... Ruolo n.....CCIAA di
in seguito denominato "AGENTE IMMOBILIARE"

INCARICO DI MEDIAZIONE

affinché procuri un conduttore per l'immobile sottodescritto, alle condizioni di seguito indicate:

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune.....Via.....n.....
Proprietà intestata a.....Destinazione d'uso.....
Dati catastali/Tavolari.....
composizione immobile.....
.....
.....

• DICHIARAZIONI DEL LOCATORE

Il LOCATORE dichiara che:

con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche:.....

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:.....

con riguardo all'esistenza di trascrizioni che possono pregiudicare la locazione, vincoli ed oneri anche derivanti dal regolamento di Condominio:.....

con riguardo alle spese condominiali: le spese condominiali ordinarie dell'ultimo esercizio chiuso ammontano ad €

con riguardo alle spese di riscaldamento: le spese di riscaldamento dell'ultimo esercizio chiuso ammontano ad €

Il LOCATORE si impegna a fornire al conduttore tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

2) CONDIZIONI

• Il contratto sarà della seguente specie (indicare una o più opzioni):

A) uso abitativo art.2, comma 1, L.431/98 durata: (minimo anni 4+4)

B) uso abitativo art.2, comma 3, L.431/98 durata: (minimo 3+2).....

C) uso abitativo art.5, comma 1, L.431/98 di natura transitoria durata: (da 1 a 18 mesi).....
per le seguenti esigenze:.....

D) uso abitativo art.5, commi 2 e 3, L.431/98 di natura transitoria per studenti universitari durata: (da 6 a 36 mesi).....

Per i contratti di cui alle lettere 2-B, 2-C e 2-D, dovrà essere sottoscritto il modello tipo inserito nell'accordo territoriale vigente per il comune ove è sito l'immobile; all'uopo si allega alla presente copia del contratto di locazione tipo prescelto.

• Il contratto avrà durata di anni/mesi il canone richiesto è di €annuali/mensili
(.....) da corrisponderci in rate anticipate di €
(.....) scadenti il giorno ____ di ogni mese, presso il domicilio del Locatore. Tale
canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT nella misura del%

Ove il contratto prescelto 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.

• Gli oneri relativi alle utenze varie ed alle spese ordinarie di condominio così come le marche da bollo del contratto saranno a carico del conduttore. Le imposte e tasse in genere graveranno sulle parti secondo le vigenti disposizioni di legge, mentre le spese di registrazione saranno divise in parte uguali tra Conduttore e Locatore.

- Alla conclusione del contratto di locazione, a titolo di deposito cauzionale, il conduttore dovrà:
 - versare, una somma pari a n. mensilità del canone a mezzo
 - prestare la seguente forma di garanzia

3) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E COMPENSO DI MEDIAZIONE

Il mediatore avrà cura di raccogliere una proposta scritta da parte della persona interessata alla locazione e di farsi rilasciare dal LOCATORE un'accezione in forma scritta; la proposta dovrà contenere i termini essenziali del contratto di locazione prescelto, secondo quanto previsto al precedente art.2.

Il contratto si intende concluso quando il conduttore proponente avrà notizia dell'accezione da parte del LOCATORE. La conclusione del contratto determina la nascita del diritto alla provvigione a favore del mediatore, pari a e questa verrà corrisposta con le seguenti modalità:

La provvigione sarà altresì dovuta nel caso di locazione effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'agente immobiliare e risultanti dalla comunicazione scritta prevista al successivo art.9 punto e).

4) DURATA DELL'INCARICO

Il presente incarico ha validità sino al dopodichè:

- si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A.R., telefax o telegramma, almeno giorni prima.
- si intenderà decaduto a tutti gli effetti.

5) ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di consentire l'esecuzione dell'incarico il LOCATORE autorizza l'AGENTE IMMOBILIARE:

- 1) ad avvalersi di banche dati e di agenti esterni all'organizzazione, purché iscritti nel Ruolo Mediatori di cui alla L.39/89;
- 2) a far visitare l'immobile a persone accompagnate dall'Agenzia e si impegna, pertanto, a consentire l'effettuazione delle visite;
- 3) a far sottoscrivere al potenziale CONDUTTORE una proposta di locazione indicante i termini essenziali del futuro contratto e a comunicare allo stesso l'avvenuta accettazione da parte sua;
- 4) a ricevere e trattenere fiduciarmente, a titolo di deposito cauzionale, le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al locatore; tali somme e/o titoli gli saranno consegnati, imputandoli al canone di locazione, dopo che il potenziale conduttore avrà avuto conoscenza, in forma scritta, della sua accettazione, ovvero dovranno essere restituiti al potenziale conduttore in caso di mancata accettazione.

6) MODALITA' DELL'INCARICO. ESCLUSIVA/NON ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:

A) NON IN ESCLUSIVA. In tal caso il locatore potrà locare l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere a titolo di provvigione; in tale ipotesi egli 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. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di locazione conclusa tramite altre agenzie sia nel caso di locazione da lui direttamente effettuata, comporterà il pagamento della penale prevista al successivo punto 8). Per contro, il locatore ha il diritto di recesso di cui all'art. 7 c.3, ed, inoltre, in caso di mancata conclusione dell'affare nulla dovrà a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico.

SPECIFICARE LA SCELTA:.....

7) DIRITTO DI RECESSO

Ciascuna parte ha diritto di recedere dal presente contratto dandone comunicazione scritta all'altra parte.

La parte che recede deve all'altra, a titolo di corrispettivo dell'esercizio del diritto di recesso, una somma pari a

Nel caso di incarico conferito in esclusiva ai sensi dell'art. 6 B) il locatore potrà recedere gratuitamente fino al 10° giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione, anche nel caso di incarico conferito nei locali dell'agenzia, fermo restando quanto previsto per il restante periodo di vigenza dell'incarico.

Resta inteso che, in ogni caso, il diritto di recesso potrà essere esercitato solo fino a che non venga comunicata al locatore una proposta di locazione conforme all'incarico ricevuto.

8) CLAUSOLA PENALE

Una penale sarà dovuta dal locatore all'Agenzia nella misura e per i casi di seguito indicati:

A) penale pari a ...% della provvigione pattuita nei seguenti casi:

- a) rifiuto da parte del locatore di consentire l'esecuzione del presente incarico;
- b) violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva, sia per il caso di locazione effettuata dal locatore direttamente che per il caso di locazione effettuata tramite altra agenzia o comunque di incarico dato ad altra agenzia;

B) penale pari a ...% della provvigione pattuita nei seguenti casi:

- a) mancata conclusione dell'affare, a fronte del reperimento di una proposta conforme, a causa di inesatte indicazioni da parte del locatore su elementi essenziali relativi alla situazione di fatto e di diritto dell'immobile descritto all'art.1 o alla legittimazione a disporre;
- b) rifiuto da parte del locatore di accettare una proposta di locazione conforme al presente incarico salvo giustificato motivo inerente il proponente la locazione.

Di contro, il locatore avrà diritto, a carico dell'Agenzia, a una penale pari al% della provvigione pattuita nel caso di inadempimento agli obblighi di cui all'art. 9.

9) OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'Agenzia si obbliga a:

- a) impegnare la sua organizzazione per promuovere diligentemente la locazione (a titolo esemplificativo: mediante pubblicità su stampa specializzata, affissione di annunci in vetrina o di cartelli in loco)
- 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) trasmettere al locatore tempestivamente le proposte di locazioni efficaci e conformi al presente incarico;
- d) non richiedere un canone di locazione diverso da quello stabilito all'articolo 2).
- e) fornire al locatore, alla scadenza dell'incarico, tutte le informazioni relative all'attività mediatrice svolta.

10) ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il presente incarico è stato conferito nei locali dell'agente immobiliare che comunicherà la propria accettazione, qualora quest'ultima non sia contestuale al conferimento dell'incarico, **entro 10 giorni** dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo telegramma, raccomandata A.R., o telefax al seguente numero

11) CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

Eventuali controversie insorte a seguito della stipulazione del contratto tra l'Agenzia ed il locatore potranno essere demandate allo Sportello di Conciliazione della locale Camera di Commercio, fatta salva comunque la possibilità per ciascuno di far valere i propri diritti attraverso le vie giudiziarie.

12) PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 (Codice in materia di dati personali) l'Agenzia informa che presso i suoi uffici sono trattati dati personali che riguardano il locatore consistenti in: nominativo, indirizzo, recapiti telefonici, (specificare eventuali altri dati). Tali dati saranno conservati presso gli uffici in appositi archivi cartacei ed informatizzati; verranno effettuati esclusivamente i trattamenti strettamente necessari all'esecuzione del presente incarico. Per le finalità predette il conferimento dei dati personali del locatore è obbligatorio ed in caso di rifiuto non potrà essere data esecuzione al contratto. L'Agenzia informa inoltre il locatore che il titolare del trattamento è e che in qualsiasi momento potrà esercitare i diritti di cui all'art.7 del decreto citato.

13) NOTE.....

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

Luogo e data

firma agente immob. per accettazione

firma locatore

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 Cod. Civ. il VENDITORE dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: **6) Esclusiva, 7) Recesso, 8) Penale.**

.....
Firma del locatore