

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI

..... sottoscritt nat..... a il resident..... in..... via..... n. tel. C.F. in qualità di..... della..... con sede in..... via..... n. in seguito denominat..... “LOCATORE”, dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell’immobile,

CONFERISCE

Alla società Solferino Immobiliare S.a.s. con sede in Milano, via Solferino 25 e in seguito denominato “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..... Costituito da.....
 arredato non arredato

2) STATO DELL’IMMOBILE

L’immobile verrà locato in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e con gli impianti in conformità alla normativa vigente. Il conduttore non potrà destinare l’immobile ad un uso diverso da quello sopra indicato nè sublocarlo in tutto o in parte né cedere il contratto di locazione, fatte salve le diverse disposizioni di legge.

3) TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà appartenere alla seguente tipologia: transitorio libero

4) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione dovrà avere la durata di.....(.....).

5) CANONE ANNUO RICHIESTO

a) €(.....);
b) il canone annuo dovrà risultare frazionato in n.....(.....) rate.....anticipate, da corrispondere:..... Aumentato/comprendivo delle spese per oneri accessori, corrispondenti indicativamente in €.....(.....) annue.

6) CAUZIONE

Il deposito cauzionale dovrà corrispondere a.....mensilità di canone.

7) PROPOSTA DI LOCAZIONE

L’AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti conduttori una proposta di locazione, a ricevere e trattenere fiduciariamente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al LOCATORE, al quale dovranno essere consegnati dopo che l’aspirante conduttore avrà avuto conoscenza dell’accettazione del LOCATORE, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti conduttori in caso di mancata accettazione.

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE - CONSEGNA DELL’IMMOBILE

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

La consegna dell’immobile avverrà:

contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione;

alla data del.....

9) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto di locazione verrà fatta a cura d.

L’imposta di registro sarà a carico delle parti nella misura stabilita dalle vigenti leggi, mentre le spese di bollo e quietanza saranno a totale carico del conduttore.

10) DOCUMENTAZIONE

Il Locatore s’impegna a fornire all’Agente/ Agenzia Immobiliare tutta la documentazione necessaria per l’espletamento del presente incarico.

11) COMPENSO DI MEDIAZIONE

PROVVIGIONE PARI A €.....(.....)+ IV A

Il compenso maturerà alla avvenuta conoscenza da parte del proponente conduttore dell’accettazione della proposta di locazione e verrà corrisposto dal LOCATORE all’AGENTE IMMOBILIARE alla stipula del contratto di locazione o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di accettazione della proposta di locazione.

12) DURATA DELL’INCARICO

La durata dell’incarico decorre da oggi fino al dopodiché si intenderà rinnovato una prima volta per un pari periodo salvo disdetta anticipata tramite raccomandata RR 15 gg. Prima della scadenza.

13) ESCLUSIVA

I 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 all’AGENTE IMMOBILIARE a titolo di provvigione o penale, impegnandosi però a rimborsare allo stesso le spese documentate sostenute nell’esecuzione del presente incarico, anche in caso di mancata locazione. Il LOCATORE autorizza fin d’ora l’AGENTE IMMOBILIARE ad effettuare tali spese fino all’ammontare massimo di €.....(.....)

B) In esclusiva

In tal caso il LOCATORE si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari. La violazione dell’obbligo di esclusiva, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie che per il caso di locazione direttamente effettuata dal LOCATORE, comporterà il pagamento da parte di quest’ultimo della penale prevista al successivo punto 14 a).

Conseguentemente l’AGENTE IMMOBILIARE si impegna a rinunciare al rimborso delle spese che sosterrà per l’esecuzione dell’incarico ed al compenso dovuto per la valutazione del canone di locazione 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 90% (novanta per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi: recesso dall’incarico prima della sua naturale scadenza; 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;

b) penale pari alla provvigione pattuita nei seguenti casi: locazione effettuata, anche dopo la scadenza dell’incarico, a persone segnalate dall’AGENTE IMMOBILIARE; mancata conclusione del contratto a causa di inesatte indicazioni fornite dal LOCATORE; rifiuto 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 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 proprie spese di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purchè iscritti nel ruolo mediatori di cui alla legge 39/89.

16) OBBLIGHI DELL’ AGENTE IMMOBILIARE

Con l’accettazione del presente incarico l’AGENTE IMMOBILIARE di obbliga a:

a) visionare e valutare il canone di locazione dell’immobile;

b) impegnare la propria organizzazione per promuovere la locazione, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso;

c) accompagnare i potenziali conduttori a visitare l’immobile;

d) fornire su semplice richiesta del LOCATORE informazioni sull’attività mediatoriaeffettuata;

e) fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino al contratto di locazione;

f) non richiedere un canone di locazione diverso da quello stabilito al punto 5).

17) PRIVACY

Il Locatore dichiara di aver ricevuto l’informativa ai sensi dell’art. 13 D.Lgs. 196/2003 e acconsente al trattamento dei propri dati personali

luogo e data
Milano.....

firma del Locatore
firma dell’ Agente/Agenzia Immobiliare per accettazione dell’ incarico (Numero iscrizione ruolo)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il LOCATORE dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 13) esclusiva, se concessa; 14) clausola penale.

firma del Locatore
firma dell’Agente/Agenzia (Numero iscrizione ruolo)