

# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI  
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE  
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

(Ragione Sociale - Sede - P. Iva - Iscrizione Camera di Commercio)

[www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

MOD. 01/FIAIP – REV. 1/2018

# CONFERIMENTO DI INCARICO DI MEDIAZIONE PER LA VENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata tra \_\_\_l\_\_\_ Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_, nat \_\_\_ a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_,  
tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
di seguito denominato **"Incaricante/Venditore"**, elettivamente dom. t. presso l'immobile oggetto di incarico.  
L'Agente/Agenzia Immobiliare \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, P. IVA \_\_\_\_\_  
nella persona del \_\_\_ Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ iscritt \_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ nella Sezione  
degli Agenti Immobiliari  del Registro delle Imprese  del REA presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ e con n. \_\_\_\_\_ alla FIAIP  
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, nonché assicurato con la compagnia \_\_\_\_\_ polizza n. \_\_\_\_\_  
con scadenza il \_\_\_\_\_, di seguito denominato **"Agente"**,

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**1. Incarico:** l'Incaricante conferisce all'Agente l'incarico di reperire un Acquirente dell'immobile posto nel Comune di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), loc./fraz. \_\_\_\_\_,  
Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, di proprietà di \_\_\_\_\_  
dati catastali \_\_\_\_\_  vedi visura allegata, destinazione d'uso \_\_\_\_\_  
confinante con i seguenti immobili \_\_\_\_\_  
 libero da persone e cose  attualmente locato ad uso \_\_\_\_\_ al Sig. \_\_\_\_\_  
per un canone annuo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con scadenza il \_\_\_\_\_  
Sono compresi, inoltre, tutte le pertinenze, tutti gli accessori stabilmente connessi e presenti all'atto della visita, come tutti gli impianti esistenti, nella loro  
completezza e funzionalità, che pertanto non potranno essere rimossi, e le finiture, il tutto con la sola eccezione di \_\_\_\_\_

## 2. Condizioni dell'immobile: dichiara e garantisce:

costruzione dell'immobile:  
• prima del 1967  con  senza licenza, concessione, permesso  
• in virtù di licenza/concessione/DIA/permesso a costruire, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_.

Successivamente alla costruzione risultano presentate le seguenti istanze \_\_\_\_\_  
ed ottenute le seguenti concessioni/permessi/licenze \_\_\_\_\_  
 l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione di \_\_\_\_\_

Il Venditore dichiara, inoltre, che:

la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla normativa vigente  è stata  non è stata redatta;  
la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas e dell'impianto di riscaldamento alla normativa vigente  è stata  non è stata redatta;  
e  si impegna  non si impegna a fare redigere a propria cura e spese le dichiarazioni eventualmente mancanti entro la data fissata per la stipulazione dell'atto  
definitivo di compravendita.

Il Venditore dichiara, inoltre, che l'immobile:

è dotato di ACE/APE - classe energetica \_\_\_\_\_; indice di prestazione energetica \_\_\_\_\_;  
 non è dotato di ACE/APE che si impegna ad ottenere al più presto, con l'intesa che fino alla consegna l'agenzia non potrà effettuare pubblicità e neppure  
instaurare trattative;

non è dotato di ACE/APE in quanto immobile esente per dichiarazione del venditore, poiché \_\_\_\_\_.

Il Venditore dichiara inoltre che:

lo stato di fatto in cui si trova l'immobile corrisponde ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie.

lo stato di fatto in cui si trova l'immobile corrisponderà ai dati catastali su indicati e alle relative planimetrie nel momento in cui verrà concluso il contratto  
definitivo di compravendita.

l'immobile  è dotato di certificato di agibilità  non è dotato di certificato di agibilità.

Il Venditore si obbliga altresì a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione che dovesse intervenire con riguardo alle condizioni  
materiali e giuridiche dell'immobile.

## 3. Proposta d'acquisto:

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a ritirare proposte d'acquisto a qualsiasi prezzo e condizioni che l'incaricante si impegna ad accettare, ed a far accettare  
agli altri eventuali aventi diritto, solo nell'ipotesi in cui risultino offerti almeno il prezzo e le condizioni di vendita di cui al presente incarico.  
L'AGENTE IMMOBILIARE, altresì, è autorizzato ad accettare, a corredo delle proposte, eventuali titoli di credito infruttiferi, non trasferibili, intestati  
all'INCARICANTE, senza che l'agente sia responsabile relativamente al buon fine degli stessi. L'INCARICANTE, in caso di accettazione di una proposta di  
acquisto, si impegna a consegnare tali titoli in custodia all'AGENTE IMMOBILIARE, con l'espressa autorizzazione a restituirli al proponente acquirente  
nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate, ovvero nel caso di inefficacia della proposta per effetto della condizione a cui sia stata eventualmente  
subordinata.

L'AGENTE IMMOBILIARE ha facoltà di non ritirare ulteriori proposte di acquisto, come anche di sospendere l'attività di promozione dell'affare (in caso di  
esclusiva), quando sia pendente una trattativa con clienti interessati.

L'AGENTE IMMOBILIARE, nella gestione del presente incarico, ha facoltà di avvalersi della collaborazione di altre agenzie associate alla FIAIP e/o aderenti  
alla rete di condivisione del portale CERCACASA.IT, per cui le obbligazioni assunte nel presente incarico persisteranno anche nell'ipotesi in cui la proposta  
d'acquisto venga ritirata da un'altra agenzia appartenente alla suddetta rete.

## 4. Durata dell'incarico:

Il presente incarico ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadrà il giorno \_\_\_\_\_ dopodiché:

Si intenderà risolto a tutti gli effetti, senza nessun onere e vincolo per l'incaricante.

Si intenderà tacitamente rinnovato per una sola volta e per un pari periodo di tempo, ed alle medesime condizioni (ivi compresa l'esclusiva e le penali ove  
pattuite), salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata A/R, telefax, telegramma o Posta Elettronica almeno \_\_\_\_\_  
giorni prima della scadenza.

**5. Contenuto dell'incarico:** il Venditore incarica l'Agente di reperire un acquirente interessato alla conclusione di un contratto di compravendita alle seguenti  
condizioni:

prezzo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

a) € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a titolo di caparra confirmatoria;

b) saldo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mediante assegni circolari;

a mezzo netto ricavo mutuo richiesto dall'acquirente  accollo di preesistente mutuo; al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita.  
L'acquirente potrà, pertanto, avvalersi di mutui e finanziamenti, nel qual caso la proposta potrà essere subordinata al relativo ottenimento e le somme saranno  
messe a disposizione del VENDITORE, esperite tutte le formalità necessarie.

c) Il Venditore si dichiara edotto della disciplina sul deposito prezzo introdotta dal decreto legge 147/2013 e successive modifiche e che, quindi, la proposta  
potrà essere formulata dal proponente anche con l'esercizio di tale opzione, come pure che potrà essere esercitata fino alla stipula dell'atto definitivo.

**6. Esclusività dell'incarico:** Il presente incarico di mediazione viene conferito all'AGENTE IMMOBILIARE in forma:

**A - ESCLUSIVA:** in tal caso il Venditore, si impegna a non proporre, pubblicizzare e trattare autonomamente e direttamente la vendita dell'immobile, neppure tramite terzi, impegnandosi, pertanto, irrevocabilmente a concludere il contratto intermediato esclusivamente per mezzo dell'Agente; eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa.

L'agente, considerata l'esclusività dell'incarico, si impegna a proprie cura e spese ad affiancare il Venditore nelle attività necessarie per procurare la documentazione di cui al punto 7. Ai fini dell'adempimento di quest'obbligo, l'Agente deve intendersi autorizzato dal Venditore:

- a) a richiedere la consultazione e il rilascio di documenti all'Amministratore Condominiale, all'Agenzia del Territorio o ad altri soggetti ed Enti;
- b) a promuovere la vendita dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani o altri idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati e, ove possibile, in siti Internet;
- c) a fornire al Venditore, a sua richiesta, tutte le informazioni che lo stesso riterrà di volere acquisire circa l'attività svolta;
- d) a provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione a chi abbia manifestato una proposta d'acquisto, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma, raccomandata a.r. o posta elettronica certificata (PEC);
- e) ad affiancare il Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) a svolgere le seguenti ulteriori attività: \_\_\_\_\_.

Altresì, l'Agente, ancora una volta in considerazione dell'esclusività dell'incarico ricevuto, si accolla tutte le spese relative alla propria attività. Resta inteso che ogni accertamento sarà a cura e spese del venditore.

**B - NON IN ESCLUSIVA:** in tal caso, fermo restando le obbligazioni assunte dal Venditore, l'Agente Immobiliare resta nella piena facoltà di svolgere o meno il presente incarico, avendo diritto alle provvigioni solo in caso di conclusione dell'affare. In deroga a quanto sopra previsto, resterà parimenti in sua facoltà, pubblicizzare o meno l'incarico ed effettuare le relative visite, conservando in ogni caso il diritto al rimborso delle spese vive sostenute per la gestione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare, in un massimo autorizzato pari a € \_\_\_\_\_.

(\_\_\_\_\_). In tal caso, il Venditore si impegna a comunicare tempestivamente l'eventuale conclusione della vendita con terzi mediante l'esibizione dei relativi atti, restando responsabile in caso di ritardo nella comunicazione per l'eventuale inutile attività svolta dall'Agente Immobiliare. In relazione a quanto sopra il Venditore, dopo apposita trattativa, valutate le possibili opzioni con i rispettivi diritti ed obblighi, dichiara di optare per l'alternativa.

(A) IN ESCLUSIVA

(B) NON IN ESCLUSIVA

DICHIARO DI SCEGLIERE LA FORMA: \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**7. Documentazione:** il Venditore si obbliga a fornire o fare produrre all'Agente tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico.

**8. Visita dell'immobile:** il Venditore si impegna a rendere possibili, a semplice richiesta anche verbale, le visite all'immobile da parte di potenziali Acquirenti accompagnati dall'Agente o suoi incaricati.

A tale scopo:  consegna  non consegna all'Agente copia delle chiavi dell'immobile.

**9. Compenso all'Agente:** il Venditore si obbliga a corrispondere all'Agente per la sua mediazione un compenso:

pari al \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ %) + IVA del prezzo indicato nella proposta;

convenuto in misura fissa di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) + IVA. Il diritto

al compenso sorgerà, così come previsto dagli artt. 1754-1326 c.c., a seguito dell'avvenuta conoscenza dell'accettazione della proposta di acquisto.

Il compenso sarà dovuto all'Agente anche nel caso di conclusione della compravendita dell'immobile di cui trattasi in un momento successivo alla scadenza

del presente incarico, qualora il contratto venga concluso con un soggetto già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico.

Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà facoltà dell'Agente inviare al Venditore comunicazione dell'elenco dei soggetti a cui

è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile.

**10. INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:** In caso di inadempimento agli obblighi assunti, il risarcimento sarà determinato:

secondo le norme legge ovvero la parte danneggiante sarà tenuta a risarcire all'altra parte tutti i danni prodotti da quantificarsi secondo le norme ordinarie.

nei limiti delle penali come di seguito pattuite.

In caso di scelta dell'opzione NEI LIMITI DELLE PENALI: laddove l'agenzia si renda inadempiente alle obbligazioni assunte, ivi compreso il recesso

anticipato, sarà tenuta a versare una somma pari alle intere provvigioni pattuite; laddove, invece, l'incaricante si renda inadempiente agli impegni di cui

al presente incarico, a fronte dell'attività svolta dal mediatore, sarà tenuto a versare una somma pari ai 4/5 delle provvigioni pattuite in caso di violazione

dell'impegno di accettazione di una proposta di acquisto che rispetti le condizioni del presente incarico; una somma pari ai 2/3 delle provvigioni pattuite

in caso di inadempimento all'impegno di esclusiva, ove conferito, in caso di recesso anticipato o di impedimento ripetuto (tre volte) alle visite; una somma

pari ad 1/3 della provvigione pattuita in caso di ritardata comunicazione dell'avvenuta vendita laddove l'incarico sia stato conferito in forma non esclusiva;

ove l'inadempimento risulti dovuto a gravi motivi sopravvenuti, del tutto indipendenti dalla volontà delle parti, tempestivamente comunicati e documentalmente

comprovati, all'altra parte sarà dovuto un indennizzo per il lavoro svolto da determinarsi secondo equità.

**11. Clausole aggiuntive:** \_\_\_\_\_

**12. Obblighi di verifica della clientela:** il Venditore prende atto del dovere che su di lui grava, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. n. 90 del 25 maggio 2017 (Normativa Antiriciclaggio) di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire all'Agente di adempiere agli obblighi di AVC - Adeguata Verifica della Clientela.

**13. Privacy:** il Venditore dichiara di avere preso visione della informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di

protezione dei dati personali) e, preso atto di essa,  consente al trattamento dei propri dati personali  non consente al trattamento dei propri dati personali.

Sottoscritto presso gli uffici dell'Agente/Agenzia, in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_.

Il Venditore

L'Agente

Ai sensi degli art. 33 e segg. Del Codice del Consumo si intendono specificatamente approvate le clausole: 3. (Proposta d'acquisto); 4. (Durata dell'incarico); 6. (Esclusività dell'incarico); 9. (Compenso all'Agente); 10. (Inadempimenti contrattuali).

Il Venditore

Il presente modulo, redatto ad uso esclusivo degli aderenti alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, è stato depositato, ai sensi della legge n. 39/1989, presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_.



MODULO PREDISPOSTO DALLA:

**fiaip**<sup>®</sup>

Centro  
Studi

**Sede Nazionale:**  
Piazzale Flaminio, 9  
00196 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.452.318.20

Sito internet: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)

**Centro Studi:**  
Piazzale Flaminio, 9  
00196 ROMA  
tel. 06.452.31.81  
fax 06.452.318.20  
[centrostudi@fiaip.it](mailto:centrostudi@fiaip.it)

Aderente:



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



CONFINDUSTRIA



NATIONAL ASSOCIATION  
OF REALTORS<sup>®</sup> (USA)

*The Voice for Real Estate<sup>®</sup>*

ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



EUROPEAN ASSOCIATION OF  
REAL ESTATE PROFESSIONALS



**CONFASSOCIAZIONI**  
Confederazione Associazioni Professionali