

INCARICO DI MEDIAZIONE PER LOCAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto nato a il
residente in via n. tel.
cod. fisc. in qualità di dell'immobile sito in
..... alla via..... n. in seguito
denominato "locatore", dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile,

CONFERISCE

Allo Studio professionale con sede in alla, 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 Prov. Via..... n.
Proprietà intestata a
Destinazione d'uso
Composizione

2) DURATA DELLA LOCAZIONE

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

3) CANONE ANNUO RICHIESTO

Euro..... (.....).

4) COMPENSO DI MEDIAZIONE

Provvigione pari a € (.....) + IVA. 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.

5) DURATA DELL'INCARICO

La durata dell'incarico è da oggi fino al giorno, dopodiché:

[] si intenderà tacitamente rinnovato per una sola volta, salvo disdetta pervenuta all' agente
immobiliare a mezzo lettera raccomandata r.r., telefax o telegramma, almeno giorni prima
della scadenza.

[] si intenderà risolto a tutti gli effetti.

6) PAGAMENTO DEL CANONE E CAUZIONE

a) Il pagamento del canone di locazione, dovrà avvenire in rate anticipate.

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

7) AGGIORNAMENTI DEL CANONE

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

8) 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 nè cedere il contratto di locazione, fatte salve le diverse disposizioni di legge.

9) PROPOSTA DI LOCAZIONE

L'agente immobiliare è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti conduttori una proposta di locazione, a ricevere e trattenere fiduciarmente 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.

10) 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.

11) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

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

12) ESCLUSIVA

I presente incarico viene conferito:

A) 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.

B) 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 €(.....)

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 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 agenti d'affari in mediazione di cui alla legge 39/89.

16) OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'agente immobiliare si 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 mediatoria effettuata;

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 4).

Napoli li

il locatore

l'agente immobiliare

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il locatore dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6) durata e proroga dell'incarico; 13) esclusiva, se concessa; 14) clausola penale

il locatore