



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

ai sensi degli Artt. 1326 - 1329 C.C.

Ad uso esclusivo per l'Associato



Ragione sociale - sede - p. iva - Iscrizione ruolo mediatori

10.000 agenzie **FIAIP** in Italia
dalla parte dei Cittadini che vogliono
comprare, vendere, affittare
o investire in beni immobili

www.fiaip.it

Modello 5904 - 1/05



ALLEGATO "A" DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E FORMAZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DEGLI ARTT. 1326 - 1329 C.C. del _____

riguardante l'immobile sito in _____

L'Agenzia Immobiliare _____
 con sede in _____ legalmente rappresentata
 da _____ di seguito denominato Agente
 Immobiliare, iscritto al n° _____ di ruolo degli Agenti Immobiliari
 della Provincia di _____ riceve, in consegna, in data odierna da parte de _____
 Sig. _____ denominat Parte Proponente Acquirente,
 l'assegno n° _____ Banca _____
 Ag. n° _____ di _____ dell'importo di Euro _____
 (_____) che ha incaricato
 espressamente, con la sottoscrizione della proposta di acquisto, l'Agente Immobiliare di consegnare alla Parte
 Venditrice, contestualmente all'accettazione della proposta di acquisto sottoscritta dalla Parte Proponente
 Acquirente in data _____ indirizzata alla Parte Venditrice Sig. _____

Eventuali integrazioni _____

L'Agente Immobiliare

Qualora la proposta di acquisto da me sottoscritta in data _____ riguardante
 l'immobile sopra descritto, venisse dalla Parte Venditrice accettata, sarò debitore nei confronti dell'Agente
 Immobiliare _____

_____ alla quale verserò,
 entro il _____ la provvigione per mediazione del _____ %
 più I.V.A. pari a Euro _____ (_____)

L'Agente Immobiliare a seguito del ricevimento del suddetto importo nulla potrà più pretendere, a
 qualsiasi titolo, per la compravendita dell'immobile di cui sopra.

_____ il _____

La Parte Proponente Acquirente

Sig. _____

**Le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente allegato in tutte le sue parti in ossequio a quanto
 previsto dagli Artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.**

L'Agente Immobiliare _____

La Parte Proponente Acquirente _____

COPIA PER L'AGENZIA



ALLEGATO "B" DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E FORMAZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DEGLI Artt. 1326 - 1329 C.C. del _____

riguardante l'immobile sito in _____

Sottoscritt _____

Parte Venditrice

DICHIARA DI AVER RICEVUTO

dall'Agenzia Immobiliare _____ legalmente rappresentata
 da _____ iscritto al ruolo n° _____

degli Agenti Immobiliari della provincia di _____

l'assegno n° _____

Banca _____

Ag. n° _____ di _____ dell'importo di Euro _____

(_____)

come previsto dalla proposta di acquisto riguardante l'immobile sopra indicato, sottoscritta dalla Parte Proponente Acquirente Signor _____

_____ in data _____

DICHIARA INOLTRE

di essere debitore e si obbliga _____ sin d'ora a versare entro il _____ all'Agenzia Immobiliare _____

con sede in _____

la provvigione per mediazione, del _____ % più I.V.A. pari a Euro _____

(_____) riguardante la compravendita dell'immobile sopra descritto.

L'Agente Immobiliare a seguito del ricevimento del suddetto importo nulla potrà più pretendere, a qualsiasi titolo, per la compravendita dell'immobile di cui sopra.

_____ il _____

La Parte Venditrice

Sig. _____

Le Parti dichiarano di aver attentamente letto il presente allegato, in tutte le sue parti, in ossequio a quanto previsto dagli Artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

L'Agente Immobiliare _____

La Parte Venditrice _____

COPIA PER L'AGENZIA

INFORMATIVA PER L'ATTIVITÀ DI AGENTE IMMOBILIARE

Egregio Sig. _____

Gent.ma Sig.ra _____

in ottemperanza agli obblighi giuridici dettati dal legislatore a tutela della *Privacy* (art.13 del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003), la nostra Agenzia Immobiliare _____,

con sede in _____, via _____,

tel. _____ fax _____ e.mail. _____,

in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con la presente informa il Sig. _____

residente in _____, via _____,

in via preventiva tanto dell'uso dei Suoi dati personali, quanto dei Suoi diritti, comunicandoLe quanto segue:

1. i dati che Lei conferirà saranno trattati nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, pertinenza e non eccedenza al solo fine di adempiere all'incarico di mediazione per **acquisto / vendita / locazione** relativo all'immobile di Suo interesse; e, in ogni caso, saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario al conseguimento della finalità medesima;
2. precisiamo che senza i Suoi dati identificativi non potremmo dare corso al rapporto negoziale citato; al contrario, ha natura del tutto facoltativa il conferimento di altri dati personali, quali, per esempio, numero di cellulare, indirizzo di posta elettronica, o altri dati idonei ad agevolare i contatti tra le parti;
3. alcune informazioni, poi, potranno dover essere comunicate da Lei ai sensi della normativa contro il riciclaggio. Al riguardo si precisa che il trattamento dei dati personali connesso agli obblighi antiriciclaggio avrà luogo avendo riguardo alle specifiche modalità di esecuzione imposte agli operatori non finanziari dal Regolamento in materia di identificazione e di conservazione delle informazioni previsto dall'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 56/2004 ed adottato con D.M. n. 143/2006. A fronte di quanto esposto, pertanto, l'eventuale rifiuto di rispondere preclude la prestazione professionale richiesta.
4. il Titolare del trattamento è l'Agenzia _____ tel. _____ fax _____.
5. i Suoi dati saranno trattati solo con le modalità, anche informatiche e telematiche, strettamente necessarie per fornirLe il servizio richiesto, ed inseriti in una banca dati collocata all'interno della nostra struttura. Il trattamento può comportare le operazioni previste dall'art. 4, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 196/2003 (raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, confronto, utilizzo, interconnessione, blocco, distruzione dei dati, cancellazione, ecc.). I Suoi dati potranno essere comunicati ai nostri tecnici di fiducia per l'espletamento degli accertamenti da effettuare sull'immobile e sulla Sua persona presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso il Catasto e/o altre Istituzioni, Enti o Registri;
6. inoltre, esclusivamente per la finalità sopra indicata ed in relazione allo specifico rapporto intercorrente tra Lei e la nostra Agenzia, i dati saranno resi conoscibili solo ai dipendenti ed ai collaboratori esterni da noi incaricati del loro trattamento;
7. ai sensi dell'art.7 del suddetto D.Lgs., Lei ha il diritto di conoscere, in ogni momento, quali sono i Suoi dati presso la nostra Agenzia rivolgendosi, direttamente o per il tramite di un suo delegato, al Titolare Responsabile del trattamento Sig. _____; ha inoltre il diritto di farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, di chiederne il blocco e di opporsi al loro trattamento. Più precisamente, la cancellazione e il blocco riguardano i dati trattati in violazione di legge. Per l'integrazione occorre vantare un interesse. L'opposizione può essere sempre esercitata nei riguardi del materiale commerciale pubblicitario, della vendita diretta o delle ricerche di mercato; negli altri casi, l'opposizione presuppone un motivo legittimo.

CONSENSO

Preso atto dell'informativa preventiva di cui sopra, acconsento al trattamento dei miei dati personali.

Luogo e data _____ firma _____

Il sottoscritto dichiara inoltre di autorizzare l'Agenzia _____ all'invio di materiale pubblicitario o informativo, inerente l'ambito commerciale di competenza, per finalità promozionali.

Luogo e data _____ firma _____

Il sottoscritto dichiara, altresì, di autorizzare l'Agenzia _____ alla gestione telematica del prodotto tramite la diffusione su internet di immagini inerenti l'immobile oggetto dell'incarico di vendita o di locazione, nonché tramite i tradizionali opuscoli informativi.

Luogo e data _____ firma _____

INDICAZIONI E CONSIGLI UTILI PER L'AGENTE IMMOBILIARE

Questa proposta di acquisto dovrà essere compilata solo ed esclusivamente a cura di un Agente Immobiliare associato Fiaip, regolarmente iscritto a ruolo presso la Camera di Commercio.

Per la conclusione di un buon contratto è necessario che il presente modulo venga compilato, con diligenza, in tutte le sue parti e con la condivisione completa della parte proponente acquirente.

- Indirizzare la proposta, esclusivamente, a chi ne detiene la proprietà e/o a chi ha ricevuto procura notarile per la vendita dell'immobile oggetto della proposta. Fare particolare attenzione agli aspetti riguardanti la comunione dei beni;
- i dati del proponente (o dei proponenti) l'acquisto devono essere completi e l'identità degli stessi deve essere accertata prendendo visione dei documenti di identità personali;
- se l'immobile dovrà essere intestato a persone diverse dal proponente l'acquisto occorre indicarlo specificamente negli spazi previsti;
- la descrizione dell'immobile oggetto della proposta deve essere accurata in tutti i particolari, indicando i confini, compreso le pertinenze, cantine, box, ecc. Occorre indicare i dati catastali, la rendita catastale e tutto quanto risulti utile alla corretta identificazione del bene oggetto della proposta di acquisto. Sarebbe preferibile allegare anche una planimetria catastale aggiornata sia dell'immobile che delle pertinenze;
- l'art. 1) della Proposta di Acquisto dovrà essere letto con grande attenzione ed integrato, se necessario, indicando le irregolarità esistenti;
- all'art. 2) della Proposta di Acquisto indicare se vi sono ipoteche, di che tipo, e a quanto ammonta l'eventuale debito residuo, le modalità di eventuale accollo e/o di estinzione e cancellazione della relativa ipoteca;
- all'art. 3) della Proposta di Acquisto, se l'immobile è locato, indicare

gli estremi del contratto, la scadenza della locazione, il canone di affitto e, se è previsto, il diritto di prelazione a favore dell'inquilino;

- all'art. 4) della Proposta di Acquisto indicare se la caparra sarà confirmatoria 1385 C.C., o penitenziale 1386 C.C.; ricordarsi che è vietato effettuare, per transazioni complessive superiori a € 12.500,00, il pagamento in contante (banconote) e con assegni trasferibili. Indicare sempre in che luogo e chi dovrà predisporre la scrittura privata, riproduttiva delle obbligazioni assunte e entro quale data. Indicare, inoltre, se già deciso, il notaio che dovrà redigere il rogito notarile;
- all'art. 5) della Proposta di Acquisto fare molta attenzione per le modalità della consegna delle chiavi e il passaggio delle spese di amministrazione, sia quelle ordinarie che straordinarie;
- prima di sottoporre alla parte venditrice per l'accettazione la proposta di acquisto effettuare le verifiche ipotecarie, catastali, di regolarità edilizia e quant'altro necessario per garantire alle parti contraenti la massima informazione e trasparenza;
- compilare con molta attenzione anche gli allegati "A" e "B";
- buona norma è leggere, prima della firma, l'intera proposta di acquisto e gli allegati, e spiegare nelle varie fasi, alle parti contraenti le modalità della formazione del contratto e delle obbligazioni che gli stessi assumono sia reciprocamente che nei confronti dell'agente immobiliare;
- per un comportamento corretto nei confronti della parte proponente acquirente occorre evitare la sovrapposizione di più trattative, per lo stesso immobile, nello stesso spazio temporale;
- è consigliabile, per un completo adempimento professionale, presenziare alla stipula del rogito notarile.

INDICAZIONI E CONSIGLI UTILI PER LA PARTE PROPONENTE ACQUIRENTE

Accertarsi che la trattativa e la compilazione della proposta di acquisto venga effettuata da un agente immobiliare regolarmente iscritto presso la Camera di Commercio.

- Fornire all'agente immobiliare informazioni dettagliate riguardanti le proprie necessità per l'acquisto, per la tempistica delle risorse economiche, per l'eventuale necessità di un mutuo, per i tempi di eventuali ristrutturazioni, il tutto per mettere l'agente immobiliare nelle condizioni migliori per predisporre una proposta di acquisto conforme le necessità delle parti contraenti;
- chiedere all'agente immobiliare tutte le informazioni utili affinché la proposta di acquisto venga predisposta in modo che siano soddisfatte tutte le proprie esigenze;
- allegare alla proposta di acquisto un assegno non trasferibile a titolo di caparra, intestato unicamente alla parte venditrice o a chi ne ha i poteri di rappresentanza ottenuti con procura notarile;
- chiedere all'agente immobiliare informazioni sulla situazione dell'immobile per quanto riguarda le spese di amministrazione sia ordinarie che straordinarie e le eventuali potenziali delibere;
- chiedere all'agente immobiliare informazioni sulla eventuale esistenza di mutui da estinguere e con quali tempi e modalità ciò avverrà;
- chiedere informazioni all'agente immobiliare sulle imposte gravanti sulla compravendita e le agevolazioni fiscali e i requisiti che occorre

avere per l'acquisto della prima casa;

- dopo l'accettazione della proposta di acquisto l'agente immobiliare le consegnerà o le spedisce a mezzo raccomandata A.R. copia della proposta controfirmata dalla parte venditrice per accettazione irrevocabile. Da quel momento in avanti il contratto è da considerarsi concluso ai sensi dell'art. 1326 C.C.;
- scegliere un notaio e, con l'aiuto dell'agente immobiliare, fornire, in tempo utile, allo stesso, tutta la documentazione necessaria sia dell'immobile oggetto dell'acquisto che per la eventuale pratica di mutuo;
- pretendere contestualmente al rogito, o con decorrenza dalla data concordata, la consegna delle chiavi dell'immobile e le ricevute a saldo riguardanti le spese di amministrazione sia ordinarie che straordinarie eventualmente esistenti, copia del regolamento del condominio se esistente;
- effettuare nei tempi previsti la voltura I.C.L.;
- assicurarsi che la parte venditrice abbia comunicato all'amministratore del condominio il cambio della proprietà;
- ritirare, nei tempi indicati dal notaio, copia del rogito notarile;
- se si è usufrutto delle agevolazioni della prima casa, in caso di rivendita, rispettare i tempi e le modalità che la norma impone per non decadere dal beneficio fiscale.

INDICAZIONI E CONSIGLI UTILI PER LA PARTE VENDITRICE

Per una rapida e corretta conclusione del contratto di compravendita occorre fornire all'agente immobiliare tutta la documentazione riguardante l'immobile: copia dell'atto di provenienza, planimetria catastale, certificato catastale, copia del regolamento del condominio (se esistente), consuntivo dell'amministrazione del condominio dell'ultimo anno amministrativo, preventivo di spese anno in corso, delibere per eventuali lavori straordinari, copia del contratto di locazione (se l'immobile è affittato), copia degli ultimi verbali delle assemblee di condominio, documentazione riguardante eventuale condono edilizio.

L'esistenza di eventuali mutui, ipoteche, gravami, diritti di prelazione e altro vanno comunicati tempestivamente all'agente immobiliare.

- In contestualità dell'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto e conclusione del contratto ai sensi dell'art. 1326, valutare la tempistica sia delle modalità di pagamento che la data del rogito

b) sottoscrivendo, per accettazione irrevocabile, la proposta irrevocabile di acquisto, a far data dell'avvenuta conoscenza dell'accettazione da parte del proponente l'acquisto, il contratto è da ritenersi concluso ai sensi dell'art. 1326 C.C.;

- la comunicazione dell'avvenuta accettazione deve avvenire tramite l'agente immobiliare entro i tempi e le modalità previste dalla proposta;
- la scrittura privata riproduttiva, delle obbligazioni assunte reciprocamente dalle parti, verrà stipulata con la contestuale presenza delle parti contraenti, nei tempi previsti dalla proposta stessa;
- L'eventuale mutuo o ipoteca esistente dovrà essere (salvo accordi diversi) estinto il debito prima del rogito notarile e cancellata e/o conferito incarico irrevocabile al notaio per la cancellazione della relativa ipoteca a cura e spese della parte venditrice.

MODULO PREDISPOSTO DALLA F.I.A.I.P. LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

CONTRATTO PER INCARICO DI VENDITA IMMOBILIARE IN ESCLUSIVA

ai sensi degli Artt. 1326 - 1329 C.C.

Ad uso esclusivo per l'Associato



CASE DI PIETRA S.a.s.

Via Aurelia, 190/1 - 17025 LOANO (SV)

Partita I.V.A.: 01291790093

R.E.A. 133530 Iscr. Reg. Impr. SV 2001/7100

Iscrizione Ruolo Mediatori N. 2316

Ragione sociale - sede - p. iva - Iscrizione ruolo mediatori

10.000 agenzie FIAIP in Italia
dalla parte dei Cittadini che vogliono
comprare, vendere, affittare
o investire in beni immobili

www.fiaip.it

Modello 5905 - 1/05

CONTRATTO PER INCARICO DI VENDITA IMMOBILIARE IN ESCLUSIVA

Tra l'Agenzia _____

legalmente rappresentata da _____

(associato Fiaip n° _____)

in qualità di _____ ed iscritto al n° di ruolo _____ degli
 Agenti Immobiliari della provincia di _____, di seguito denominata **Agente Immobiliare**
 e _____

C.F.: _____ nat a _____ il _____
 residente in _____ via _____ n° _____

tel. _____ tipo di documento _____
 n° _____ rilasciato il _____ dal _____ nella qualità
 di _____ di seguito denominat **Parte Venditrice**
 che conferisce **incarico in esclusiva** all'Agente Immobiliare al fine di reperire l'acquirente e/o gli acquirenti
 per l'immobile di proprietà de _____ Sig. _____

sito in _____ via _____ civ. _____

Descrizione dell'immobile:

Il contratto per incarico di vendita immobiliare in esclusiva è regolato dalle seguenti condizioni:

Art. 1 - Il prezzo di vendita, dell'immobile oggetto dell'incarico, è di Euro _____
 (_____) con le seguenti modalità di pagamento:

Art. 2 - Il presente contratto per incarico di vendita in esclusiva decorre dal _____ e scadrà
 l' _____

Art. 3 - La **Parte Venditrice** si obbliga, nel caso di conclusione della vendita dell'immobile oggetto dell'incarico, a corrispondere all'**Agente Immobiliare** la provvigione pari al _____ % (_____) più I.V.A. calcolata sul prezzo di cui all'art.1 o, se differente, sul prezzo effettivamente realizzato dalla vendita.

La provvigione dovrà essere interamente versata all'**Agente Immobiliare** contestualmente alla sottoscrizione, per accettazione, della proposta di acquisto o, in mancanza di essa, al contratto preliminare.

Art. 4 - Nulla sarà dovuto all'**Agente Immobiliare**, nel caso di mancata vendita, ad eccezione dei casi indicati dagli artt. 5 e 7.

Art. 5 - **Clauseole penali reciproche e/o multe penitenziali tra le Parti pari a**

A carico della Parte Venditrice la penale e/o multa penitenziale si applica nei seguenti casi:

1) se la vendita non venisse perfezionata per errate informazioni, tali da averla pregiudicata, fornite all'Agente Immobiliare dalla Parte Venditrice - oppure per rinuncia a vendere al prezzo indicato all'Art. 1, e alle condizioni generali stabilite dal presente contratto;

2) se l'incarico, conferito in esclusiva, venisse revocato prima della sua scadenza, oppure qualora la vendita dell'immobile venisse effettuata da soggetti diversi dall'Agente Immobiliare incaricato, durante il periodo di validità del presente incarico

COPIA PER L'AGENZIA

A carico dell'Agente Immobiliare la penale e/o multa penitenziale si applica nei seguenti casi:

1 bis) se l'Agente Immobiliare dovesse revocare l'incarico, ricevuto in esclusiva, riguardante la vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, prima del termine previsto dall'art. 2;

2 bis) se l'Agente Immobiliare non dovesse adempiere a quanto stabilito dal seguente art. 6.

Art. 6 - L'Agente Immobiliare, sottoscrivendo il presente incarico, si obbliga, per tutta la sua durata, ad attivarsi per reperire potenziali acquirenti secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista e a fornire la propria assistenza per tutte le fasi della vendita fino al rogito notarile.

L'Agente Immobiliare, inoltre, si fa carico di tutte le spese pubblicitarie al fine di procurare l'acquirente e/o gli acquirenti per l'immobile oggetto dell'incarico ricevuto in esclusiva dalla Parte Venditrice.

L'Agente Immobiliare è tenuto, se richiesto dalla Parte Venditrice, a fornire resoconto sull'attività promozionale svolta. Eventuali altri obblighi e/o adempimenti a carico dell'Agente Immobiliare:

Art. 7 - Successivamente alla scadenza dell'incarico la provvigione sarà comunque dovuta, ai sensi dell'art. 1755 c.c., nella misura di cui all'art. 3, se la Parte Venditrice dovesse, a seguito di trattativa privata, vendere l'immobile entro dodici mesi successivi a decorrere dalla fine del presente incarico, a persone fisiche, giuridiche, Enti o Società (e a persone fisiche, giuridiche, Enti o Società ad esse riconducibili), che su proposta dell'Agente Immobiliare hanno visitato l'immobile durante il periodo di validità dell'incarico in esclusiva, e i cui nominativi siano stati comunicati, in forma scritta, alla Parte Venditrice entro trenta giorni successivi alla fine dell'incarico.

Art. 8 - La Parte Venditrice autorizza l'Agente Immobiliare a far sottoscrivere, a potenziali acquirenti, proposte di acquisto e prendere in consegna delle somme a titolo di caparra e/o acconti sul prezzo a mezzo assegni non trasferibili intestati alla Parte Venditrice, che consegnerà alla stessa, contestualmente all'accettazione della proposta. Inoltre la Parte Venditrice autorizza l'Agente Immobiliare ad effettuare la pubblicità che ritiene più opportuna, compresa l'esposizione di cartelli "vendesi".

Art. 9 - Al momento del trasferimento della proprietà l'immobile sarà:

libero da vincoli di locazione; locato a

Art. 10 - La Parte Venditrice renderà possibile la visita dell'immobile a potenziali acquirenti accompagnati dall'Agente Immobiliare o da suoi collaboratori, con le seguenti modalità:

consegna di una copia delle chiavi; su appuntamento con preavviso di ore _____ ;

Art. 11 - La situazione dell'immobile al rogito notarile - riguardo a spese, oneri, iscrizioni, e trascrizioni, mutui e ipoteche nonché le conformità riguardanti le normative urbanistiche e catastali, impiantistiche e fiscali vigenti è la seguente:

Eventuali integrazioni e/ o clausole di recesso:

L'Agente Immobiliare sottoscrivendo
il presente contratto si assume tutte
le obbligazioni di propria competenza
da esso derivante

La Parte Venditrice sottoscrivendo
il presente contratto in esclusiva si assume tutte
le obbligazioni di propria competenza
da esso derivante

Le Parti dichiarano di aver attentamente preso visione e letto il presente contratto ed intendono specificamente approvate ai sensi degli Artt. 1341-1342 C.C., nonché esplicitamente negoziate, le clausole sub. artt.: 2, le clausole relative al Conferimento dell'Incarico in Esclusiva; 3, 5 e 7 Compenso del Mediatore e Penale.

il
L'AGENTE IMMOBILIARE

LA PARTE VENDITRICE

Il presente modulo, ad uso esclusivo degli associati FIAIP è stato depositato, ai sensi della legge 39/89, presso la Commissione Provinciale Ruolo Agenti d'affari in mediazione della Camera di Commercio di _____ in data _____ prot. _____