

INCARICO IRREVOCABILE DI VENDITA

Articolo 1

Il sig.
nato a (provincia di.....), il
cod. fiscale.....residente a
in via
in seguito denominato "venditore"

INCARICA

il sig. dell'agenzia
iscritto al ruolo dei mediatori presso la Camera di commercio al numero di iscrizionein
seguito denominato "mediatore", di cercare un acquirente per la propria unità immobiliare ubicata nel
Comune di..... ,
via.....
piano..... e così distinto nel vigente Nuovo catasto edilizio urbano
.....,
nonché delle seguenti pertinenze e/o annessi
.....
La vendita sarà conclusa al prezzo minimo di Lit.
(.....lire) da pagarsi come segue:
il.....% (Lit.) alla firma del contratto
preliminare di compravendita, il.....% (Lit.)
al rogito che verrà sottoscritta non oltremesi dopo la data del preliminare. Dal saldo al rogito
verrà detratta l'eventuale capitale residuo dovuto a
in dipendenza del mutuo..... Le spese di trasferimento
(eccezion fatta per l'Invim) sono a carico interamente dell'acquirente.

Articolo 2 *

Il venditore si obbliga altresì al momento del
a corrispondere al mediatore una provvigione del% oltre Iva, del prezzo di compravendita
stesso. Nel caso in cui il prezzo minimo sia superato, sulla parte eccedente tale prezzo minimo la
provvigione sarà del% (..... per cento), La provvigione sul prezzo
minimo sarà ugualmente dovuta in caso che la compravendita non potesse concludersi per inesatte o
false dichiarazioni rese ai punti 4 e/o 5 e/o 7 del presente incarico.

** il venditore non corrisponderà nessuna provvigione ai mediatore dichiarandosi questo
completamente soddisfatto della provvigione che percepirà dall'acquirente. Una penale sul prezzo*

minimo pari al % (..... per cento) sarà però dovuta in caso di inesatte false dichiarazioni rese ai punti 4 e/o 5 e/o 7 del presente incarico

[Articolo 3](#)

Il venditore allega altresì copia dell'atto di provenienza; della documentazione catastale , che si impegna a far aggiornare prima della data del rogito, degli estremi di licenza e concessione edilizia, della documentazione relativa ad eventuali opere edilizie fatte successivamente all'edificazione, del certificato di agibilità ed eventuale abitabilità, del certificato di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

[Articolo 4](#)

Il venditore dichiara di avere totale e libera disponibilità dell'immobile sopra descritto.

[Articolo 5](#)

Il venditore dichiara che l'immobile sopra descritto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, vincoli, e altri pesi e oneri ai sensi di legge, eccezion fatta
.....
.....
.....

Il venditore, nel caso in cui sia separato legalmente dal coniuge, garantisce che tra le condizioni economiche della separazione non è prevista l'assegnazione in godimento dell'unità al coniuge stesso.

[Articolo 6](#)

Il venditore si obbliga a fornire al mediatore ogni altra documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico (a titolo esemplificativo, documentazione concernente gli eventuali condoni edilizi e/o concessioni in sanatoria, atto di provenienza, regolamento condominiale, certificato di abitabilità o agibilità, attestazione di conformità degli impianti alle norme, concessioni o licenze edilizie, o quant'altro necessario)

Il mediatore da parte sua si obbliga a consigliare ed assistere il Venditore nelle attività necessarie per procurare la documentazione di cui al comma precedente. Nell'adempimento di quest'obbligo, il mediatore deve intendersi autorizzato a chiedere la consultazione e il rilascio di documenti anche all'amministratore condominiale o ad altri soggetti ed enti.

[Articolo 6bis](#)

In caso di inadempimento degli obblighi di cui al punto 6, ciascuna della parti è obbligata a corrispondere una penale pari a Lire.....

Articolo 7

Il venditore dichiara che l'immobile sopra descritto è in regola con la normativa urbanistica, regolamento edilizio compreso, e che il reddito dell'immobile è stato/non è*stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi ai fini delle imposte dirette.

Articolo 8

L'incarico è conferito in modo irrevocabile e in esclusiva pergiorni e cioè non oltre il ed è escluso ogni tacito rinnovo; se la vendita dovesse essere conclusa durante il periodo di validità del presente incarico, dal venditore direttamente o tramite altra persona o società, anche a condizioni diverse da quelle sopra descritte, spetterà al mediatore una penale pari al 70% della provvigione con lui sopra pattuita, da calcolare sul prezzo minimo sopra indicato.

Articolo 9 *

Il mediatore dichiara di non aver diritto al rimborso di qualsiasi spesa sostenuta, tranne quelle eventuali di giudizio in caso di inadempienza del venditore, nel caso che l'affare non sia concluso e ciò in espressa deroga alla norma generale prevista dall'articolo 1756 del codice civile.

**In caso di mancata conclusione dell'affare nel tempo pattuito dal punto 8 il rimborso spese documentate del mediatore non potrà eccedere Lit*

Articolo 10

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si applicano le norme del codice civile e di ogni altra legge in materia di mediazione. Per ogni controversia e competente il foro di

Data

Firma del venditore

e del mediatore

Il mediatore e il venditore si impegnano espressamente a rispettare le seguenti clausole onerose:

1,2,6bis 8 e 9.

Firma del venditore

e del mediatore

NOTE

Articolo 1

Con la legge n. 39 del 1989 è stato istituito presso le Camere di commercio il ruolo dei mediatori immobiliari. Non possono quindi intermediare immobili persone non iscritte a tale ruolo, pena multe e il mancato riconoscimento dell'onorario.

* Nel caso in cui non si possedano i dati di identificazione catastale di un immobile, una prassi diffusa, ma poco corretta, giudica sufficiente l'identificazione con criteri non dubbi dell'immobile stesso (per esempio una piantina redatta da un tecnico iscritto all'albo dei geometri).

* Le condizioni di pagamento sono una indicazione indispensabile. Più tardi si incassano i soldi, meno si incassa. Se inoltre il venditore è, contemporaneamente, acquirente di un altro immobile, dovrà avere una ragionevole sicurezza sui temi in cui potrà disporre del denaro. Un termine di sei mesi, tra il compromesso e rogito è il tempo normalmente necessario per l'acquirente per aver la certezza di poter ottenere da una banca o da una finanziaria un mutuo fondiario o ipotecario.

* Il contratto preliminare di compravendita è più conosciuto come "compromesso»

* Nell'ipotesi di un mutuo gravante sull'immobile, specificarne gli estremi e il nome della banca erogante.

* Le spese di trasferimento sono quelle fiscali, notarili, ma anche quelle necessarie per ogni eventuale documento aggiuntivo. Volendo, le spese per reperire la documentazione (concessione edilizia, certificato catastale eccetera) possono essere attribuite all'agenzia. L'imposta di registro è a carico dell'acquirente che però può, con patto espresso, farla legittimamente pagare al venditore, mentre l'Invim non può essere a carico dell'acquirente.

* L'atto di provenienza può essere un rogito precedente, una dichiarazione di successione, un'attribuzione fatta dal tribunale.

Articolo 2

* Scegliete, tra le due alternative segnalate dagli asterischi, quella che intendete adottare. Tenete però conto che in genere è più seria l'agenzia che pretende l'onorario dalle due parti.

* E' meglio che il momento in cui si corrisponde la provvigione al mediatore sia il rogito, perché è solo alla sua firma che si perfeziona l'affare. I mediatori però tendono a richiedere il loro onorario al momento dell'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto o al compromesso.

* L'ammontare della provvigione è un libero patto tra il venditore e il mediatore. Può anche essere stabilita a forfait e non in percentuale al prezzo di vendita. E' normale prevedere una diversa percentuale di provvigione sulla somma eccedente il prezzo minimo per invogliare il mediatore a vendere a un prezzo più alto.

Articolo 3

Occorre accertarsi che non siano state fatte opere interne all'appartamento che ne pregiudichino l'abitabilità (locali troppo piccoli rispetto all'ampiezza delle finestre, bagni senza antibagno, sopralchi più bassi dell'altezza minima consentita perché siano utilizzati per viverci e così via. Tali modifiche non sono in genere riportate sulla planimetria catastale.

Articolo 4

Se la casa è occupata da inquilini aggiungete *'eccezion fatta per l'attuale locatario con contratto con scadenza al... e canone di L.... (mensili, trimestrali; annuali), più spese con cauzione di L.....»* .

Se il contratto è registrato aggiungete il numero di protocollo e la data della registrazione.

Articolo 5

* Le **ipoteche** danno al creditore ,qualora il debitore non paghi, il diritto di vendere il bene ipotecato e di recuperare così i soldi dati in prestito. Il **privilegio** è il diritto di un creditore a rifarsi sui beni del debitore prima di altri. Attenzione ai privilegi fiscali (quelli dello Stato sull'immobile) che prevalgono su tutti gli altri privilegi. Mentre è più facile ricostruire quali privilegi hanno privati sull'immobile, è molto complicato sapere quali- privilegi ha lo Stato in seguito al mancato versamento di tasse od imposte (per esempio di successione). La **servitù** è un diritto reale di godimento su un immobile o un terreno posseduto da altri. Un esempio è il diritto di passaggio su un fondo altrui per raggiungere la propria casa. **Trascrizione** è la scrittura su appositi registri pubblici di un atto o di un diritto per renderlo efficace nei confronti di tutti (per esempio un figlio può essere proprietario di una casa ma sua madre può avere il diritto di abitarvi). Tra due diritti reali ha il sopravvento quello che è stato trascritto prima. Per esempio, tra due compravendite dello stesso immobile è valida non quella fatta prima, ma quella trascritta prima. **Vincolo** è una limitazione alla disponibilità imposta dalla pubblica amministrazione (vincolo archeologico monumentale, ambientale). **Oneri** o **pesi** sono espressioni generiche per descrivere tutti i condizionamenti sui beni di una persona a favore di un'altra.

* Se sulla casa grava un mutuo ipotecario, aggiungete, in fondo alla frase: *«a eccezione di un mutuo ipotecario il cui importo capitale residuo è di L. che sarà accollato all'acquirente in conto prezzo»*.

Oppure: *"un mutuo ipotecario il cui importo capitale residuo è di L*

che sarà estinto dal venditore prima dell'atto definitivo». In genere è da preferire la prima delle due formule. L'accollo del mutuo, infatti, conviene sia al venditore (che evita di pagare penali per l'estinzione anticipata) che all'acquirente (che si trova una rateizzazione sul prezzo di acquisto già confezionata).

* L'acquirente rischia di trovarsi la casa occupata dal coniuge separato, a cui è stata assegnata.

Anche se la Cassazione ha riconosciuto il suo diritto a sfrattarlo, la cosa non è piacevole (né per lui, né per la persona separata)

Articolo 6

Il mediatore è tenuto, per il codice civile, a "comunicare alle parti le circostanze a lui note che possono influire sulla conclusione dell'affare" e a "operare con la diligenza del buon padre di famiglia". Sarebbe bene quindi che svolgesse almeno un'indagine presso la Conservatoria dei registri

immobiliari e presso il Catasto. D'altra parte ci sono documenti in possesso al venditore che debbono essere resi disponibili al mediatore perché possa eseguire il suo incarico, tutelando anche gli interessi dell'acquirente.

Articolo 6 bis

L'entità della penale può essere fissata come cifra fissa o come cifra percentuale al prezzo minimo convenuto.

Articolo 7

Se sull'immobile pende una domanda di condono edilizio, occorre specificarne gli estremi. Se il reddito dell'immobile non è stato inserito nella dichiarazione dei redditi il notaio vi farà sottoscrivere al rogito una dichiarazione in questo senso che verrà trasmessa all'ufficio imposte dirette per provvedimenti del caso. In mancanza di tale dichiarazione l'atto è nullo.

Articolo 8

L'irrevocabilità (per un certo periodo) e l'esclusività dell'incarico è una possibile tutela del mediatore, che deve lavorare avendo delle certezze. Il suo periodo di durata dipende dalla facilità o dalla difficoltà dell'incarico stesso: sarà lungo se l'immobile è proposto a un prezzo alto o è poco appetito sul mercato. Evitate rinnovi automatici o disdette solo tramite raccomandata. Tuttavia la clausola dell'esclusività e dell'irrevocabilità dell'incarico, per non rientrare tra quelle definite «abusive» dall'art. 1469bis-sexies del codice civile (recentemente introdotto), deve essere compensata da altre clausole favorevoli al consumatore (per esempio la rinuncia del mediatore al rimborso delle spese, l'impegno a fare indagini presso il catasto e la conservatoria dei registri eccetera)

Articolo 9

Scegliete tra le due formule segnalate dall'asterisco, cancellando quella che non vi interessa. La possibile rinuncia al rimborso spese da parte del mediatore e in caso di non conclusione dell'affare, va espressamente riportata nell'incarico. Quando l'affare è concluso dal mediatore, invece, le spese sono automaticamente assorbite dalla provvigione.

CLAUSOLE DA VAGLIARE NEI PRESTAMPATI DELLE AGENZIE

Tipo di contratto

Non firmate, a meno che sappiate quel che fate, né "mandati a titolo oneroso" né "procurare irrevocabili di vendita" bensì solo "incarichi di vendita" o "incarichi di mediazione". Il mandatario e il procuratore hanno infatti diritto all'onorario anche se non vi vendono l'appartamento, a meno che si dimostri che non hanno fatto nulla per la conclusione dell'affare. Dovrebbero agire in base a precise istruzioni date solo da una delle parti (in questo caso dal venditore) ma spesso riescono a farsi riconoscere piena libertà d'azione divenendo nei fatti i veri proprietari dell'immobile che tenteranno forse di rivendere a un prezzo superiore incamerandosi una succosa "cresta" sul prezzo.

Provvigione

* Evitate con cura la formula del cosiddetto supero del tipo: "qualsiasi somma eccedente il prezzo minimo di vendita verrà riconosciuta al mediatore a titolo di provvigione", che cela quasi sempre la sottovalutazione del valore del vostro immobile e comunque uno stratagemma truffaldino al limite della legge

Attenti alle clausole del tipo: "il mediatore è autorizzato a effettuare qualsiasi tipo di pubblicità riterrà opportuno, su quotidiani, periodici, Tv, radio, eccetera". La clausola può essere sottoscritta solo se è riportato anche il punto 9 sul mancato rimborso spese o sulla sua entità massima.

Caparra

* Spesso gli agenti immobiliari si fanno riconoscere dal venditore l'autorizzazione a "ricevere somme a titolo di caparra, garanzia o anticipo" da coloro che hanno promesso di acquistare. E' invece meglio che la caparra sia depositata nelle mani del venditore.

Proposte irrevocabili di acquisto

Le agenzie, spesso, si fanno riconoscere dal venditore l'autorizzazione a ricevere e far sottoscrivere proposte di acquisto da parte dei candidati compratori. Si tratta di prestampati in cui chi intende acquistare prende tutta una serie di impegni, decisi nei fatti dall'agenzia. In altre parole si ha un'ingerenza da parte dell'agente nella libera possibilità di contrattazione delle due parti.

La stessa validità di quello che finisce per essere un «preliminare al preliminare di acquisto» è dubbia.

Firme

Troppo spesso l'incarico è firmato solo dal venditore (che si assume tutti gli impegni) e non dall'agente immobiliare (che di fatto, così non se ne assume nessuno). Ciò è evidentemente scorretto.