



i Quaderni della Camera

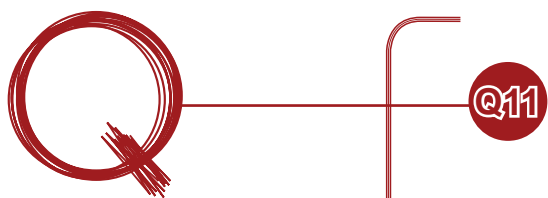


**CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
VENEZIA**

IL MEDIATORE IMMOBILIARE: PROFESSIONALITÀ E TRASPARENZA NEL MERCATO



11



Finito di stampare: maggio 2008
Produzioni: Arzanà s.r.l.
Stampa: Grafiche Cetid - Venezia - Mestre



IL MEDIATORE IMMOBILIARE: PROFESSIONALITÀ E TRASPARENZA NEL MERCATO



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
VENEZIA





Q11

Indice

pagina

5

Presentazione

pagina

5

Vademecum per l'acquisto di un immobile

pagina

5

CONTRATTI TIPO

pagina

5

Conferimento di incarico al mediatore da parte del venditore in escusiva

pagina

5

Conferimento di incarico al mediatore da parte del venditore

pagina

5

Lettera di conferma incarico verbale al mediatore

pagina

5

Proposta irrevocabile di acquisto

pagina

5

Accettazione proposta irrevocabile di acquisto

pagina

5

Contratto preliminare di compravendita

pagina

5

Contratto di locazione per uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1° l. 431/98

pagina

5

Contratto di cessione d'azienda



Presentazione

E' con piacere che mi accingo a presentare l'undicesimo numero della collana Quaderni della Camera edita dalla Camera di Commercio di Venezia, che è dedicato al codice di comportamento dei mediatori immobiliari, un'iniziativa unica nel suo genere in Italia.

L'idea di realizzare questo testo è nata all'interno del Tavolo tra Camera di Commercio, Comune e Provincia di Venezia e le principali Associazioni di Categoria e dei Consumatori. L'Area per la Regolazione del Mercato e la Tutela del Consumatore della Camera di Commercio veneziana, nell'ambito dei propri compiti finalizzati a garantire il regolare e corretto svolgimento dei rapporti commerciali ed economici nonché a sostenere la diffusione della non conflittualità tra le imprese e i consumatori, ha istituito all'interno di questo tavolo un gruppo di lavoro ad hoc composto da rappresentanti della Camera, del Comune di Venezia e delle Associazioni F.I.A.I.P., A.N.A.M.A., F.I.M.A.A., Federconsumatori e Coldiretti, al fine di predisporre un codice di comportamento dei mediatori immobiliari, che è stato successivamente condiviso dai componenti del Tavolo stesso, approvato dalla Giunta Camerale con delibera n. 124 del 24 luglio 2007 e formalmente avviato il 21 gennaio 2008 con la firma di un protocollo di collaborazione tra i vari soggetti che hanno contribuito alla sua stesura e che vi aderiscono. Un altro aspetto significativo di questo lavoro è che la Camera di Commercio di Venezia ha unito attorno a questo progetto le maggiori istituzioni, la Provincia e il Comune di Venezia, le Associazioni dei Consumatori, di Categoria e quelle rappresentative degli agenti d'affari in mediazione, che nel Veneziano costituiscono una realtà anche numericamente rilevante, essendo circa 1200 quelli iscritti nel relativo ruolo.

La redazione del codice si è resa necessaria in quanto il mediatore immobiliare ha assunto negli ultimi anni una posizione di rilevanza e un ruolo determinante tra le figure imprenditoriali che operano nell'ambito delle intermediazioni d'affari, dovuti principalmente al ben noto sviluppo realizzatosi nel mercato immobiliare italiano, che ha sostenuto in larga misura l'economia nazionale: a ciò si aggiungono altre, delicate problematiche come quelle legate ai mutui. Appare pertanto chiaro che le norme sulla



Q11

mediazione previste dal Codice Civile e dalla Legge 39 del 1989, pur necessarie, non possono ritenersi sufficienti a regolare l'attività della moderna mediazione immobiliare, che richiede una sempre maggiore professionalità da parte degli operatori, dato il rilevante valore economico dei beni mediati e dei relativi danni che eventuali mediazioni effettuate con imperizia possono causare alle imprese ed ai consumatori.

L'obiettivo che si è dato - e che ha brillantemente centrato - il gruppo di lavoro è stato quello di redigere un testo che rappresentasse un insieme coordinato di norme di comportamento etiche, caratterizzate da una particolare attenzione nei confronti del cliente e finalizzate alla correttezza e trasparenza nei rapporti economici e commerciali tra mediatori e consumatori e nell'operato dei primi, a ulteriore tutela contro l'insorgere di conflittualità tra imprese e clienti: insomma, delle buone regole, che costituiscono da un lato un elemento di garanzia per il consumatore in un mercato così delicato qual è quello immobiliare ma, nel contempo, anche un'ulteriore forma di qualificazione professionale per gli operatori.

A corollario del codice di comportamento, inoltre, la Commissione Unità di Regolazione del Mercato della Camera del Commercio di Venezia, in stretta collaborazione con il Consiglio Notarile Distrettuale di Venezia, ha realizzato un "Vademecum per l'acquisto di un immobile", dedicato non solo agli operatori del settore, ma a chiunque intenda avvicinarsi al mercato immobiliare, che potrà trarne tutta una serie di utili informazioni.

Fanno parte del "pacchetto", infine, anche alcuni contratti e lettere d'incarico tipo, solitamente utilizzati nella compravendita o locazione d'immobili.

Auspico che tale pubblicazione, che abbiamo voluto significativamente intitolare "Il mediatore immobiliare: professionalità e trasparenza nel mercato", possa effettivamente contribuire ad un corretto e regolare svolgimento dei rapporti commerciali ed economici, riducendo in tal modo la conflittualità tra le imprese ed i consumatori.



Ringrazio vivamente il Consiglio Notarile Distrettuale di Venezia, la Commissione Unità di Regolazione del Mercato della Camera del Commercio di Venezia, la Camera Arbitrale di Venezia, il Comune e la Provincia di Venezia, le Associazioni di Categoria e dei Consumatori, il dirigente camerale Avv. Mario Feltrin unitamente ai suoi collaboratori, per l'impegno profuso nella realizzazione dell'opera.

Ing. **Massimo Albonetti**
Presidente della Camera di Commercio di Venezia



Scopo e contenuti del presente vademecum

Il presente lavoro si propone di fornire alcune utili informazioni a tutti coloro che si accingono a procedere all'acquisto di un immobile.

Recenti provvedimenti normativi, infatti, richiedono, anche per chi ha già maturato una qualche esperienza nel settore, di aggiornare le sue conoscenze, mentre coloro che per la prima volta si avvicinano all'acquisto, troveranno in questo opuscolo una utile guida che potrà essere di stimolo per ulteriori approfondimenti da sviluppare con il proprio notaio o altro consulente di fiducia.

E' importante ricordare come i soggetti che intervengono nella compravendita siano molti: l'agenzia di mediazione immobiliare anzitutto, che spesso costituisce il primo anello della catena e che consente a chi vuol vendere e a chi voglia comprare, di trovarsi.

Altri professionisti possono poi aggiungersi: ad es. chi effettui una stima sull' immobile, chi debba verificare la necessità di un condono edilizio, colui che predisponga l'eventuale contratto preliminare ecc.

Tali attività però possono essere svolte, ciascuno per quanto di propria competenza, dai due soggetti di cui sopra: l'agenzia immobiliare ed il notaio.

La prima, infatti, dimostrerà tutta la propria serietà procedendo ad una serie di verifiche indispensabili; il notaio, invece, potrà assistere la parte anche nell'autenticare le firme nel preliminare, per le ragioni che subito si diranno.

I soggetti necessariamente coinvolti nelle operazioni immobiliari (venditore, acquirente, notaio) ed i soggetti eventualmente coinvolti (avvocati, commercialisti, tecnici)

Alcune nozioni sono opportune: la vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa (o il trasferimento di un diritto) verso il corrispettivo di un prezzo. Saranno quindi necessari due soggetti: il venditore e l'acquirente, sui quali la legge fa gravare precise conseguenze.

Per il venditore l'obbligazione principale è quella di consegnare la cosa venduta al compratore e, per



quest'ultimo, quella di pagare il prezzo.

Diversamente da quanto ci si immagina e da quanto accade in altri paesi (ma anche a Cortina e nella Venezia Giulia), si diventa proprietari non quando il contratto sia trascritto, si paga il prezzo o il bene venga consegnato, ma quando il contratto sia regolarmente concluso.

Per la vendita di un immobile ciò accade se il contratto è redatto per scritto, firmato ed è completo, cioè indica senza possibilità di dubbi sia il prezzo, sia l'immobile, sia gli altri patti. Dunque quel che non è scritto nel contratto, magari perché pattuito a voce, non ha alcun valore!

Inoltre, altre norme prevedono che gli atti relativi agli immobili vengano trascritti, vengano cioè inseriti in speciali registri immobiliari nei quali è annotata la proprietà degli immobili.

E' attraverso questi registri, tenuti presso quelle che comunemente vengono chiamate Conservatorie dei registri immobiliari, che si risale al proprietario degli immobili e, soprattutto, che si rende opponibile a tutti il proprio acquisto. Invece il catasto è un ufficio a scopo eminentemente fiscale (tecnicamente si chiama Ufficio Tecnico Erariale) che non documenta le proprietà dei terreni e degli immobili, ma li considera nella loro consistenza per motivi, appunto, fiscali. Talora è però in arretrato di anni.

Per poter inserire i dati in questi Registri, stante la rilevante conseguenza in ordine alla certezza della proprietà, è necessaria la preventiva verifica di legalità del contratto compiuta da un pubblico ufficiale terzo ed imparziale. Ecco perchè, oltre al venditore e all'acquirente, l'altra figura la cui presenza è necessaria è quella del notaio.

Altre volte, tuttavia, le parti possono aver bisogno di avvalersi anche di altri validi collaboratori: per esempio può essere necessario intervenire sulla planimetria catastale, per aggiornarla a fronte di legittimi interventi edilizi realizzati sull'immobile, e in questo caso sarà il notaio stesso a suggerire loro di rivolgersi ad un tecnico (architetto, ingegnere o geometra); altre volte possono porsi problemi di tipo particolarmente complesso nei quali la sinergia migliore si realizza con la collaborazione tra professionisti: notaio - avvocato - commercialista, come accade ad es. se vi siano problemi legati ad abusi edilizi o ad azioni esecutive sull'immobile.



Le funzioni dell'agenzia immobiliare

La ricerca di un acquirente per l'immobile da vendere, magari al prezzo sperato, non è sempre facile, così come non sempre è facile trovare, spesso incalzati dalla fretta, una adeguata sistemazione abitativa.

Le Agenzie immobiliari mettono in relazione due o più parti (la domanda e l'offerta) per la conclusione di un affare, senza però essere legate ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Non chiunque può svolgere questa attività: per svolgerla legittimamente bisogna essere iscritti in un ruolo presso la Camera di Commercio. Chi non è iscritto non ha diritto ad alcuna provvigione ed anzi commette un illecito amministrativo; se poi l'attività di mediazione è ripetuta più volte ed il mediatore non è iscritto nel ruolo, commette addirittura il reato di esercizio abusivo della professione! Spesso i mediatori aderiscono anche ad associazioni di categoria loro proprie quali, ad esempio, la FIAIP e la FIMAA.

Il codice civile indica che il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso.

Il buon mediatore può quindi svolgere un compito davvero importante nell'interesse delle parti:

- anzitutto può verificare, tramite indagini sul luogo, se l'immobile sia davvero nella situazione che risulta dai documenti o se siano intervenute modifiche che possono perfino rendere non vendibile l'immobile, stanti i divieti contenuti nella disciplina urbanistica;
- inoltre può procedere a un primo iniziale accertamento (che verrà poi approfondito dal notaio prima della stipula) alla ricerca di ipoteche, pignoramenti o cause che colpiscano l'immobile, trattandosi di eventi che possono pregiudicare del tutto l'acquisto;
- ancora, può informarsi dell'esistenza di costi già deliberati dall'assemblea dei condomini dove si trova un immobile: chi acquista un appartamento, infatti, è tenuto a pagare le spese dei due anni precedenti, assieme al venditore nonché le spese successive all'acquisto ma già deliberate in passato, sicché è bene sapere quali debiti siano già maturati.



Spesso il mediatore può svolgere anche ulteriori e utili attività accessorie:

- effettuazione della stima dell'immobile;
- reperimento in Comune delle concessioni edilizie;
- aiuto nelle trattative;
- scritturazione di preliminari o "proposte di acquisto".

Se l'affare è concluso per effetto del suo intervento, il mediatore ha diritto alla provvigione, (normalmente del 3%, ma comunque oggetto di libera contrattazione) che è dovuta sia dal venditore che dal compratore. Ad essa va aggiunta l'IVA nella misura di legge (attualmente 20%). E' infatti importante sottolineare come non esista un tariffario vincolante, che anzi è vietato da talune norme sulla concorrenza: il compenso al mediatore dipende dall'accordo che si raggiunge al momento dell'incarico e quindi la percentuale del compenso va determinata in anticipo, per non trovarsi poi di fronte a richieste che possano sfociare in liti giudiziarie.

Il mediatore ha inoltre diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite, anche se l'affare non è stato concluso.

Il compenso pagato al mediatore è fiscalmente detraibile, nella misura del 19% dell'importo della provvigione non superiore ad € 1.000,00 all'anno.

Altri professionisti

Poiché né l'agenzia immobiliare né il notaio possono verificare la correttezza delle procedure amministrative che hanno portato al rilascio dei permessi di costruire o di concessioni in sanatoria, in caso di dubbi sulla regolarità urbanistica della casa da comprare, è necessario chiedere l'assistenza di un tecnico della materia, quale un ingegnere, un architetto o un geometra.

Inoltre per un accertamento preventivo sull'ammontare delle tasse da pagare, che alle volte possono essere ridotte notevolmente per l'acquisto della "prima casa", è possibile ricorrere, in luogo del notaio, all'aiuto di un commercialista, mentre l'avvocato potrà fornire idonei consigli in presenza di ipoteche, pignoramenti o cause trascritte sull'immobile.



Q11

Chi è il notaio e quale funzione svolge

Il notaio è un pubblico ufficiale che esercita funzioni pubbliche con la propria struttura libero professionale. E' garante della veridicità e della legalità degli atti e del fatto che gli stessi siano conformi alla volontà delle parti e, soprattutto, è obbligato ad essere imparziale. Le sue tariffe sono stabilite dallo Stato.

Il notaio è tenuto ad accertare se il bene che si vuole compravendere possa essere realmente compravenduto, ovvero se sia in regola sotto il profilo edilizio-urbanistico, se chi vi vende l'immobile sia veramente il proprietario, se sull'immobile gravano ipoteche, pignoramenti o cause.

Nel campo urbanistico-edilizio, l'intervento notarile è però formale, sia nel senso che il notaio non fa visite e sopralluoghi dell'immobile e non analizza gli aspetti tecnici delle autorizzazioni edilizie (sicché sotto questo profilo emerge l'importanza che questo tipo di accertamenti sia svolto da un professionista abilitato) sia nel senso che il notaio inserirà nel rogito apposite clausole a garanzia dell'acquirente.

Le fasi che precedono il rogito: l'agente immobiliare, la proposta e l'accettazione

La certezza che l'affare possa andare in porto si raggiunge solo quando chi vuol vendere e chi vuol comprare raggiungano un accordo vincolante.

Ciò accade, prima della vendita vera e propria, quando sia firmato un contratto preliminare, che impegna i contraenti e dal quale non ci si può sciogliere se entrambi non siano d'accordo di rinunciare all'affare.

Alle volte viene utilizzata una tecnica diversa, che però è pericolosa: si fa sottoscrivere al venditore una promessa irrevocabile di vendita - della quale egli non può pentirsi prima del termine fissato - e all'acquirente un atto di accettazione, impegnandosi poi entrambi a trovarsi avanti al notaio per la vendita.

In realtà quei due documenti, per il codice civile, costituiscono già una vendita e quindi se per qualsiasi



ragione giungono nelle mani degli uffici fiscali, vengono imposte sanzioni e tasse come quelle gravanti sulla vendita.

Un recente provvedimento normativo ha reso oggi responsabili con le parti anche i mediatori per il versamento dei tributi dovuti in relazione ai preliminari conclusi con il loro intervento, con ciò ulteriormente sensibilizzandone l'operato.

E' quindi preferibile che si adotti il sistema regolare, cioè quello del contratto preliminare, il quale sconta la tassa fissa minima di legge: diremo subito di più su questo contratto.

Il contratto preliminare

Il preliminare è un vero contratto che deve contenere, oltre al prezzo, anche tutti i patti accessori relativi alla vendita con cui le parti si impegnano reciprocamente ad addivenire al rogito.

Si badi: con il preliminare non si acquista nulla ma solo si promette di vendere e di comprare nel futuro. Tuttavia chi, dopo il preliminare, non intenda procedere alla vendita, può vedersi chiamato in giudizio perché sia il giudice a trasferire l'immobile oppure può perdere la caparra versata o dover restituire il doppio di quella ricevuta.

Si tratta dunque di uno strumento importante, da utilizzare tutte le volte che si voglia aver certezza di chiudere l'affare ma sia necessario del tempo prima di stipulare la vendita, ad es. per chiedere un mutuo.

Il preliminare può essere redatto con scrittura privata semplice o con l'intervento del notaio: vediamo le differenze.

Preliminare "privato"

Questo preliminare può essere predisposto dagli stessi contraenti o da professionisti ed è firmato dalle parti personalmente; il suo limite è che non può essere fatto valere nei confronti dei terzi.

Ciò significa che di fatto l'immobile può essere venduto



a terzi dal proprietario infedele, nonostante l'esistenza del contratto preliminare privato. E' questo certamente un comportamento illegittimo, che comporta la necessità di risarcire i danni, ma la consolazione è da poco perché spesso chi intende frodare sparisce nel nulla con i soldi incassati.

Ancora: i creditori del proprietario possono pignorare il bene o iscrivere ipoteca, se questo non paga i propri debiti, senza che ciò possa essere evitato in alcun modo dalla presenza del preliminare privato.

Inoltre in caso di fallimento del proprietario, cosa che purtroppo talvolta accade, l'acquirente non riuscirà a recuperare praticamente alcuna somma sugli acconti versati.

Dunque, questo preliminare va bene a patto di avere massima fiducia nel venditore ed essere certi che non sia gravato da debiti.

Il preliminare per scrittura privata non autenticata è comunque sempre soggetto all'obbligo di registrazione fiscale presso l'Agenzia delle Entrate, entro il termine di venti giorni da quando è stato sottoscritto.

Sconta l'imposta di bollo, l'imposta fissa di registro (Euro 168,00), oltre che l'imposta di registro dello 0,50% sulla caparra e del 3% sugli acconti di prezzo percepiti dalla firma del preliminare al rogito.

L'imposta riscossa sulla caparra e sugli acconti viene però recuperata detraendola dall'imposta di registro che si paga al rogito (se però la vendita è soggetta ad IVA, gli acconti di prezzo sono soggetti a tale imposta mentre l'imposta di registro per la caparra non è recuperabile)

Il preliminare redatto con l'intervento del notaio.

Il preliminare può inoltre essere redatto dal notaio (atto pubblico) oppure predisposto dai privati o da professionisti, ma firmato dalle parti davanti al notaio che, prima di autenticarne le firme, è obbligato per legge a indagare la volontà delle parti e a verificare la legalità del contratto.

Questo preliminare presenta notevoli garanzie (ovvero vantaggi) in più rispetto al preliminare "privato":



- 1) **la trascrizione:** solo questo preliminare può essere trascritto, acquistando così l'opponibilità verso i terzi. Ciò significa che il promittente venditore non può vendere a nessun altro l'immobile; inoltre eventuali ipoteche, pignoramenti ecc., che possono colpire l'immobile, successivamente alla trascrizione del preliminare, non avranno nessun effetto a danno del futuro acquirente.
- 2) **il privilegio speciale a favore del futuro acquirente:** nel caso di mancata esecuzione del preliminare, il futuro acquirente può a sua scelta o far vendere l'immobile all'asta per recuperare quanto versato, proprio come se avesse un'ipoteca a suo favore, oppure ottenere una sentenza che trasferisca a suo favore la proprietà del bene.
- 3) **le firme o sono autenticate dal notaio o sono assunte nel contesto di un atto pubblico notarile,** quindi nessuno può disconoscerle; pertanto è molto più agevole far valere i propri diritti davanti al Giudice in caso di lite.

Per questi motivi è particolarmente opportuno il preliminare notarile, specie qualora si preveda l'obbligo di versare somme ingenti di denaro prima del rogito.

Oltre all'imposta di bollo e di registro (che sono previste anche per il preliminare privato), per questo preliminare si pagano l'imposta e la tassa ipotecaria in misura fissa (Euro 168,00 + Euro 35,00), oltre all'onorario del notaio, che è circa metà rispetto a quello previsto per il rogito.

Inoltre, se la vendita è stipulata dallo stesso notaio che ha ricevuto il preliminare, si può avere una sensibile riduzione dell'onorario della vendita, perchè i controlli ipo-catastali (cioè le verifiche sulla situazione dell'immobile) sono già state eseguiti.

Nel caso in cui il notaio si limiti ad autenticare le firme su un preliminare già predisposto, i costi calano ancora.

Preliminare di immobile da costruire (c.d. vendita sulla carta)

Qualora si acquisti da un'impresa una casa in corso di costruzione, una recente legge prevede particolari garanzie a favore del privato che firma il preliminare.



Queste garanzie sono:

- l'obbligo del costruttore di consegnare una fideiussione bancaria o assicurativa (o rilasciata da una società finanziaria iscritta ad un apposito Albo) a garanzia di tutte le somme che il promissario acquirente dovesse pagare prima del rogito;
- un contenuto del preliminare molto dettagliato che prevede l'allegazione degli elaborati di progetto della casa e delle parti comuni, nonché di tutti i capitoli relativi alla costruzione;
- l'obbligo per il costruttore di consegnare all'acquirente, al momento del rogito, una polizza assicurativa decennale (c.d. garanzia del costruttore).

Il mutuo

Qualora l'acquirente non abbia la disponibilità economica per comprare la casa, può ricorrere al finanziamento mediante il contratto di mutuo.

Molti soggetti prestano denaro ai privati, ma i più affidabili restano le banche, anche perchè gli interessi sui mutui concessi da c.d. "finanziarie" non sono fiscalmente detraibili.

Diversi sono i tipi di mutui esistenti sul mercato; il più conveniente, anche per detrarre gli interessi passivi dal reddito, sono i mutui concessi per la prima casa secondo la legislazione del settore.

La banca, peraltro, concede il mutuo solo dietro precise garanzie, e specificamente solo iscrivendo ipoteca sulla casa, previo rilascio da parte del notaio della c.d. relazione notarile che garantisca la banca.

Ipoteca vuol dire che la casa sarà di proprietà dell'acquirente, ma se questo non rimborserà il mutuo, la banca potrà far vendere all'asta la casa.

Si può anche acquistare una casa che sia già gravata da ipoteca per il mutuo che in precedenza fosse stato concesso al venditore.

In questo caso spesso è possibile ottenere l'accollo del mutuo: l'acquirente continuerà a pagare lui le rate di quel mutuo ed ovviamente, facendo conteggi adeguati, le parti provvederanno a detrarre le relative somme dal prezzo



dovuto per l'acquisto della casa.

Il rogito

Il rogito è l'atto notarile con il quale avviene il trasferimento della proprietà in capo all'acquirente.

Come già ricordato, è infatti errato ritenere che la casa sia "comprata" al momento del preliminare.

Con il rogito, invece, si realizza il trasferimento della proprietà: la proprietà passa dal venditore al compratore con tutte le garanzie e le relative conseguenze giuridiche e fiscali.

Cosa serve per un rogito di compravendita

Documenti da portare al notaio

A) DOCUMENTI RELATIVI AI SOGGETTI:

- documenti d'identità (e permesso di soggiorno per cittadini extracomunitari), codice fiscale, e certificato di libertà di stato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Quest'ultimo documento è indispensabile per la verifica del regime patrimoniale dei coniugi e per una corretta intestazione dei beni;

B) DOCUMENTI RELATIVI AGLI ATTI PRECEDENTI:

- atto di provenienza (cioè quello con cui l'immobile è stato acquistato, oppure denuncia di successione), per verificare pattuizioni particolari da riportare nell'atto e per avere un punto di partenza per i controlli ipocatastali;
- le eventuali convenzioni edilizie; non sempre infatti il loro testo integrale risulta in conservatoria;

C) DOCUMENTI RELATIVI AGLI IMMOBILI:

- planimetria catastale (raffigurazione grafica degli immobili come risultante al catasto): la planimetria deve corrispondere allo stato attuale dell'immobile;
- titoli abilitativi alla costruzione: licenze, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), permesso di costruire, varianti, condoni, abitabilità e agibilità, progetti allegati a dette concessioni.

Esse sono particolarmente rilevanti perchè l'esistenza di abusi comporta sanzioni, da lievi ammende fino a multe



elevate e obbligo di demolizione in caso di abusi totali (case costruite senza permessi o gravi difformità eseguite rispetto al progetto originario);

- dichiarazioni di conformità degli impianti ovvero dichiarazione di rispondenza degli stessi così come prescritto dal D.M. 37 del 22 gennaio 2008.

Il predetto Decreto Ministeriale, recentemente entrato in vigore (dal 27 marzo 2008) ha infatti stabilito, all'art. 13, che "L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza ...". L'atto notarile provvederà a regolamentare gli accordi delle parti su questi aspetti e gli eventuali "patti contrari" da ritenersi sicuramente ammissibili oltre che per testuale formulazione del citato art. 13 del D.M. stesso, anche ai sensi dell'art. 1490, 2° comma del codice civile, ma da valutarsi attentamente.

D) PAGAMENTI:

- estremi dei mezzi (assegni, bonifici) con cui è stato pagato il prezzo e, se del caso, la provvigione al mediatore.

Le nuove "norme antiriciclaggio Bersani" impongono infatti di dichiarare in atto con quale modalità è stato pagato il prezzo. Non solo il saldo pagato al rogito, ma anche tutti gli acconti.

Si suggerisce perciò di fare sempre una fotocopia di tutti gli assegni consegnati al venditore e alla agenzia e di compilarli in tutte le loro parti (data e luogo di emissione compresi). E' da ricordare anche che gli assegni di importo superiore ad euro 12.500,00 (o di altro minor importo che dovesse essere in futuro stabilito) devono recare la clausola "non trasferibile".

L'obbligo di dichiarare il prezzo vero

E' sbagliato ritenere che si possa stare tranquilli dichiarando un prezzo inferiore a quello vero, purché esso superi il valore catastale.

Oggi infatti per quasi tutte le compravendite (e in particolare



per le vendite di case soggette ad iva), l'Agenzia delle Entrate può effettuare sempre accertamenti di valore, anche se si è dichiarato "il valore catastale".

Inoltre, se per acquistare la casa si chiede un finanziamento, la somma presa a mutuo dalla banca è considerata "valore normale dell'immobile" a fini fiscali.

Si consideri poi che nelle vendite "non soggette a iva" (principalmente quelle tra privati) la tassazione è calcolata sul valore catastale dell'immobile, unicamente a condizione che si dichiari il prezzo vero.

Infine nel caso di fallimento del venditore anche nell'anno successivo alla vendita, se il prezzo dichiarato è inferiore del 25% a quello di mercato, il fallimento potrebbe perfino ottenere dal Tribunale una sentenza di revoca della vendita!

Le tasse

Alternatività IVA/registro

Ogni contratto è soggetto al pagamento di alcune imposte. Le principali (e più gravose) sono l'IVA e/o l'imposta di registro.

Sono soggette ad IVA le vendite di case da parte del costruttore che le vende entro quattro anni dal momento in cui ha terminato la costruzione o ristrutturazione.

Negli altri casi la vendita di abitazioni è soggetta ad imposta di registro.

L'IVA

L'IVA si deve pagare direttamente al venditore/costruttore.

E' calcolata sul prezzo di vendita.

Le aliquote applicate:

con agevolazioni prima casa	4%
senza agevolazioni prima casa	10%
fabbricati considerati di lusso	20%



Q11

Quando l'atto è soggetto ad IVA, sconta - al momento della registrazione - anche tre imposte fisse: di registro, ipotecarie e catastali (Euro 168,00 x 3), il cui importo deve essere consegnato al notaio che lo verserà in sede di registrazione al competente ufficio.

L'imposta di registro

L'imposta di registro è dovuta quando l'atto non è soggetto ad IVA, e deve essere versata al Notaio al momento del rogito.

In virtù di una recente normativa, detta del "prezzo - valore", ideata e fortemente voluta dal notariato italiano al fine di garantire l'acquirente, l'imposta di registro si applica non sul prezzo convenuto tra le parti, e obbligatoriamente dichiarato in atto, ma sul valore catastale dell'immobile (che a sua volta si ottiene moltiplicando la rendita catastale per determinati coefficienti: 115,5 se trattasi di prima casa ovvero 126 negli altri casi).

Pertanto è possibile dichiarare interamente il prezzo convenuto, godendo di tutte le conseguenti garanzie, senza avere nessun aggravio fiscale perchè l'imposta sarà sempre riscossa sul valore catastale.

Aliquote applicate:

Con agevolazioni prima casa	3% imposta di registro	2 tasse fisse: € 168.00 x 2	
Senza agevolazioni prima casa	7% imposta di registro	2% imposta ipotecaria	1% imposta catastale

Agevolazioni prima casa

Le agevolazioni "prima casa" spettano solo quando ricorrano i seguenti presupposti:

- la casa non sia da considerarsi "di lusso" secondo particolari criteri (fissati da un D.M. del 1969), tra i quali spicca principalmente la superficie, che non deve essere superiore a 240 mq.;



- non si abbiano altre case in proprietà esclusiva, o in comproprietà con il coniuge, nel Comune ove si acquista la casa, e non si siano acquistati altri immobili, o quote o diritti sugli stessi, con le agevolazioni prima casa (anche in altre parti del territorio italiano);
- si risieda nel Comune ove si acquista la casa, oppure si dichiari di volervi trasferire la residenza entro 18 mesi, oppure la casa si trovi nel luogo ove si svolge la propria attività lavorativa; questo presupposto non serve se si è cittadini italiani emigrati all'estero o se si è appartenenti al personale in servizio permanente presso le forze armate o alle forze di polizia.

Plusvalenza

Il privato che vende una casa può, in alcuni casi, realizzare una plusvalenza (guadagno) tassabile.

La plusvalenza si realizza quando l'immobile è venduto ad una somma superiore al prezzo di acquisto sommato alle spese.

La plusvalenza NON è tassabile quando:

- sono trascorsi cinque anni dall'acquisto;
- l'acquisto è avvenuto per successione o donazione (salvo casi particolari);
- la casa è stata adibita a residenza principale per la maggior parte del periodo di possesso: quindi se si vende una casa entro due anni dall'acquisto, non si paga alcuna plusvalenza se la casa è stata adibita a propria residenza per più di un anno.

Come si paga la plusvalenza? Deve essere denunciata nella dichiarazione dei redditi; oppure è possibile scegliere di pagare direttamente al rogito, nelle mani del notaio, l'imposta sostitutiva del 20% sulla plusvalenza realizzata, facendone espressa richiesta nell'atto. Se si opta per la dichiarazione dei redditi, normalmente la tassazione è più elevata, tenendo conto che l'aliquota minima IRPEF è del 23%.



Costi finali

Facciamo ora l'esempio di una compravendita con le agevolazioni c.d. "prima casa" in cui venga venduto per un prezzo di euro 300.000,00 un immobile il cui valore catastale sia di euro 200.000,00.

Immaginiamo, per semplicità, che si tratti di un atto di media difficoltà, sia per ciò che attiene l'analisi delle più ricorrenti questioni legali, sia per quanto riguarda il controllo dei registri ipo-catastali, sia, da ultimo, per ciò che attiene le spese ordinarie per il rilascio delle varie copie.

In questo caso il Notaio richiederà il versamento di circa 8.785,00 euro in totale, così composto:

- Imposta di registro (3% del valore catastale) euro 6.000,00
- Imposte Ipotecarie e Catastali (in misura fissa) euro 336,00

(sono euro 168 x 2, in caso di acquisto non agevolato sarebbero in totale un 3%)

- Bollo, Trascrizione, Archivio di Stato, euro 349,00
- Onorario notarile (agevolato con riduzione del 30% tenuto conto del meccanismo prezzo-valore) circa euro 1.750,00
- IVA sull'onorario del notaio euro 350,00

Pertanto, con riferimento all'importo complessivo di 8.785,00 euro, è evidente come euro 7.035,00 sono dovuti a titolo di imposte e tasse ed euro 1.750,00 per onorario del Notaio il quale ultimo, quindi, nel nostro caso, incide sul prezzo complessivamente pattuito in ragione dello 0,6% circa.



Codice di comportamento dei mediatori immobiliari

La Camera di Commercio di Venezia, nell'ambito dei propri compiti finalizzati a garantire il regolare e corretto svolgimento dei rapporti commerciali ed economici ed a sostenere la diffusione della non conflittualità tra le imprese ed i consumatori, ha istituito, all'interno del Tavolo di Lavoro tra Camera di Commercio di Venezia, Comune e Provincia di Venezia e le principali Associazioni di Categoria e dei Consumatori, un Gruppo di Lavoro costituito da rappresentanti del Comune di Venezia e delle Associazioni F.I.A.I.P., A.N.A.M.A Confesercenti, F.I.M.A.A. Confcommercio, Federconsumatori Veneto e Coldiretti Venezia e coordinato dall'Ufficio Tutela del Consumatore della Camera di Commercio di Venezia, al fine di predisporre il seguente Codice di Comportamento dei mediatori immobiliari. L'obiettivo di tale iniziativa è stato quello di riassumere le regole caratterizzate dalla particolare attenzione al cliente e finalizzate alla correttezza e trasparenza nei rapporti tra imprese e consumatori.

Il Codice è stato successivamente condiviso dai componenti del Tavolo di Lavoro tra Camera di Commercio di Venezia, Comune e Provincia di Venezia e le principali Associazioni di Categoria e dei Consumatori ed approvato dalla Giunta Camerale con delibera n. 124 del 24.07.2007.

L'adesione al Codice è libera ed aperta a tutte le imprese del settore operanti nella Provincia di Venezia.

La Camera di Commercio di Venezia rende visibile l'adesione al Codice pubblicando l'elenco degli aderenti, concede in uso il proprio Marchio Collettivo di Garanzia.

A tutte le imprese che, volontariamente, accettano e si impegnano ad osservare le norme di comportamento previste dal Codice e vigila sulla loro osservanza.

La Camera di Commercio di Venezia, tramite la propria Commissione di Giuristi, l'Unità di Regolazione del Mercato, mette a disposizione degli operatori immobiliari alcuni contratti-tipo ed il servizio gratuito di Conciliazione, tramite la Camera Arbitrale di Venezia, per la risoluzione delle eventuali controversie che potessero insorgere tra i mediatori immobiliari ed i loro clienti.



Codice di comportamento dei mediatori immobiliari

Art. 1 - Finalità

Il presente Codice di Comportamento contiene norme finalizzate a qualificare le imprese di mediazione immobiliare secondo principi di correttezza, rispetto, professionalità e trasparenza a tutela dei clienti nonché del lavoro e della professione dei mediatori immobiliari per la salvaguardia degli interessi di entrambe le parti nelle seguenti operazioni commerciali:

- compravendita immobiliare
- locazione ad uso abitativo
- compravendita ed affitto di aziende commerciali, escluse quelle turistiche - ricettive, ed agricole

Art. 2 - Normativa di riferimento

L'esercizio della professione di mediatore immobiliare è disciplinato da:

Codice Civile:

Art. 1176: diligenza nell'adempimento

Art. 1754: mediatore

Art. 1755: provvigione

Art. 1756: rimborso delle spese

Art. 1757: provvigione nei contratti condizionali od invalidi

Art. 1758: pluralità di mediatori

Art. 1759: responsabilità del mediatore

Art. 2645 bis: trascrizione di contratti preliminari

Leggi, decreti legislativi e regolamenti:

Legge 39/89: modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253 concernente la disciplina della professione di mediatore

D. M. n. 452/90: regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione

D. lgs 122/2005: disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210

D. lgs. 23/10/2005, n. 206: codice del consumo

Legge 248/2006: conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 (Bersani), - Art.

2. *Disposizioni urgenti per la tutela della concorrenza nel*



settore dei servizi professionali

Legge 296/2006 (finanziaria 2007) art. 1, comma 46: nuovi obblighi agenti immobiliari

Art. 3 - Adesione al Codice di Comportamento

L'adesione al Codice di Comportamento è aperta ad ogni singola impresa, regolarmente iscritta al Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione ed al Registro delle Imprese, che svolga la propria attività di mediazione immobiliare nella Provincia di Venezia.

L'adesione, volontaria, comporta l'accettazione incondizionata di tutte le norme del presente Codice.

La Camera di Commercio di Venezia, che si incarica di vigilare, in collaborazione con gli Enti aderenti al Codice, sull'osservanza dello stesso, rende visibile l'adesione pubblicando l'elenco degli aderenti, cui concede in uso gratuito il proprio marchio collettivo di garanzia.

Il Comune di Venezia, la Provincia di Venezia e le Associazioni di Categoria e dei Consumatori che hanno contribuito alla stesura del Codice, si impegnano a pubblicizzare, attraverso i propri siti internet e/o utilizzando altri sistemi di comunicazione, l'iniziativa e l'elenco degli aderenti alla stessa.

Art. 4 - Revisione del Codice

Il Codice di Comportamento verrà rivisto dal Tavolo di Coordinamento presso la Camera di Commercio di Venezia ogni due anni o qualora se ne ravvisi l'esigenza, in relazione all'evoluzione normativa del settore.

Il testo aggiornato verrà trasmesso dalla Camera di Commercio ad ogni aderente e, trascorsi trenta giorni dal ricevimento, si intenderà integralmente e tacitamente accettato.

La mancata accettazione da parte degli aderenti dovrà essere comunicata per iscritto con raccomandata A/R, fax e/o posta elettronica alla Camera di Commercio di Venezia e costituirà motivo di rinuncia ed inibizione all'uso del marchio collettivo di garanzia.

Rapporto mediatore-cliente

Art. 5 - Comportamento del mediatore e del cliente



Nell'esercizio dell'attività di cui all'art. 1, il mediatore immobiliare ed il cliente devono porre in essere comportamenti trasparenti e/o non ingannevoli.

Art. 6 - Qualifica del mediatore

Fin dal primo incontro con il cliente, il mediatore immobiliare, od il suo collaboratore, fornirà di sua iniziativa:

1. le informazioni relative alla qualifica dell'impresa di mediazione,
2. la prova della sua iscrizione al Registro delle Imprese,
3. l'adesione al presente "Codice di Comportamento",
4. la dimostrazione del deposito presso la Camera di Commercio di competenza dell'eventuale modulistica utilizzata.

Art. 7 - Identificazione del cliente

Fin dal primo incontro, il cliente fornirà di sua iniziativa le proprie generalità ed il consenso al trattamento dei dati sensibili, ove richiesto.

Art. 8 - Rapporti con il venditore e/o locatore

Il mediatore immobiliare dovrà illustrare diligentemente e dettagliatamente le caratteristiche peculiari del proprio operato.

In sede di determinazione del prezzo di compravendita o del canone di locazione, in assenza di specifica perizia estimativa, il mediatore immobiliare, su richiesta del venditore e/o locatore, effettuerà una sua valutazione commerciale del bene in forma scritta, concordando con il cliente consumatore l'eventuale costo della perizia.

In caso di incarico verbale, il mediatore immobiliare comunicherà per iscritto al cliente, previo suo consenso anche verbale, tutte le condizioni dell'accordo, anche sotto il profilo economico, con specificazione accurata delle proprie prestazioni e competenze, allegando la copia del presente Codice di Comportamento.

Il testo della lettera raccomandata, vincolante per gli aderenti al Codice, verrà concordemente elaborato e messo a disposizione dalla Camera di Commercio di Venezia.

Al mediatore immobiliare, a fronte della manifestazione di un reale interesse da parte del cliente per il conferimento d'incarico, in esclusiva o non in esclusiva, dovrà essere consegnata la seguente documentazione:



- 1) il titolo di provenienza, al fine di accertare la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la sussistenza di eventuali vincoli, servitù od altro;
- 2) certificato di agibilità e/o abitabilità, al fine della verifica dello stato dell'immobile secondo la normativa edilizia ed urbanistica, per gli immobili costruiti successivamente al 1/9/1967.

In mediatore immobiliare potrà richiedere qualunque documento integrativo idoneo a precisare la consistenza e/o la legittimità del bene.

Art. 9 - Rapporti con l'acquirente, il locatario e l'affittuario

Ai soggetti di cui al presente articolo non potranno essere addebitate spese che non siano state preventivamente concordate con il mediatore immobiliare.

Art. 10 - Controlli

Il mediatore immobiliare ha l'obbligo di effettuare almeno una visura ipotecaria al massimo entro i 10 giorni antecedenti la data di sottoscrizione del contratto preliminare, ovvero prima del trasferimento di qualsiasi somma di denaro, a qualsiasi titolo corrisposta, a mani del venditore.

Art. 11 - Attività

Il mediatore immobiliare nella gestione dell'affare, a seguito di incarico, dovrà seguire le seguenti direttive:

- a) dovrà osservare l'art. 1759 c.c. che dispone: "Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli emessi per il suo tramite";
- b) sarà obbligato a fornire una corretta informazione che non si esaurisce nel vincolo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, ma comprende, altresì, quello di non fornire informazioni non veritiere e comunque tali da indurre la parte a concludere l'affare senza la necessaria consapevolezza circa le caratteristiche dell'affare medesimo;
- c) sarà tenuto ad un obbligo di corretta informazione



- secondo il criterio della media diligenza professionale che comprende, in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle;
- d) potrà far sottoscrivere all'acquirente - locatario - affittuario regolare proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di affitto, con le precise condizioni richieste per la sottoscrizione del conseguente contratto preliminare o di locazione o d'affitto;
 - e) dovrà sottoporre al venditore - locatore la proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di affitto ricevuta e, se da questi accettata, darne notizia al proponente per la sottoscrizione del conseguente preliminare di compravendita nei tempi e nei modi proposti.

A riguardo viene allegata al presente Codice la modulistica di riferimento coerente con le attività descritte nel presente articolo.

Art. 12 - Conciliazione ed Arbitrato

L'impresa aderente al Codice s'impegna a proporre ai clienti l'inserimento nell'incarico di vendita, nella proposta d'acquisto e nel contratto preliminare, nonché nel contratto di locazione, della seguente clausola di Conciliazione ed Arbitrato:

"Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico".

Gli Enti e le Associazioni firmatarie del presente Codice di Comportamento, s'impegnano a promuovere l'utilizzo



del servizio di Conciliazione ed Arbitrato della Camera Arbitrale di Venezia.

Art. 13 - Entrata in vigore

Il Codice entra in vigore dalla data di sottoscrizione del relativo Protocollo di Intesa da parte degli Enti ed Associazioni che hanno collaborato alla stesura degli elaborati connessi.



Q11



CONTRATTI TIPO

Elaborati dalla Commissione di Giuristi che opera presso l'Unità di Regolazione del Mercato, della Camera di Commercio di Venezia



Conferimento di incarico al mediatore da parte del venditore in escusiva

Q11

Con la presente scrittura privata tra il Sig./Sig.ra

C.F.,
nato/a a, il,
residente a (.....),
Via/Piazza, n,
tel., fax,
e-mail

di seguito denominato “**Venditore**”,

e l'Agente/Agenzia Immobiliare,
con sede in (.....),
Via/Piazza, n,
P.IVA,
nella persona di,
iscritto/a al n.
nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo
Mediatori della C.C.I.A.A. di Venezia,

di seguito denominato “**Agente**”,

si conviene e stipula quanto segue:

1. Incarico:

il Venditore, nella sua veste di,
conferisce all'Agente l'esclusivo incarico di reperire un
acquirente dell'immobile posto in Comune di
..... (.....),
loc./fraz.,
Via/Piazza, n,
di proprietà di,
costituito da,
confinante con,
destinazione d'uso,
dati catastali

2. Condizioni dell'immobile:

il Venditore dichiara e garantisce:

- la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ad eccezione:
.....;
- l'assenza di trascrizioni passive, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche,



ad eccezione:

.....;

- la conformità degli impianti alle normative vigenti, ad eccezione:

.....;

Il Venditore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione delle garanzie e delle condizioni dell'immobile.

3. Durata dell'incarico:

il presente incarico decorre da oggi, e terminerà automaticamente il, senza necessità di disdetta.

4. Facoltà di recesso:

entrambe le Parti si riservano la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente incarico di mediazione in esclusiva, verso corresponsione della somma di € (.....).

5. Esclusività:

il Venditore si impegna a concludere il contratto esclusivamente per mezzo dell'Agente incaricato. Eventuali interessati all'acquisto reperiti dal Venditore dovranno essere tempestivamente segnalati all'Agente, affinché sia lo stesso a seguire la trattativa e portare a termine tra le Parti la conclusione del contratto preliminare.

6. Contenuto dell'incarico:

il Venditore incarica l'Agente di procurare proposte di acquisto dirette alla conclusione di un contratto di compravendita alle seguenti condizioni:

a) prezzo indicato dal venditore di €.

(.....), che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- € (.....)
- € (.....)
- € (.....)
- saldo di € (.....)

mediante: assegni circolari accollo di preesistente mutuo, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre il termine di giorni dalla data del preliminare.



7. Obblighi dell'Agente:

l'Agente, considerata l'esclusività dell'incarico conferitogli e tenuto conto che in vista di tale esclusività ha effettuato una visita ed una valutazione commerciale del bene, determinandone il più probabile valore di mercato, sulla base della quale il Venditore ha determinato il prezzo indicato al precedente punto 6, si impegna a proprie cura e spese:

- a) a consigliare ed assistere il Venditore nelle attività necessarie per procurare la documentazione di cui al punto 8. Nel contesto dell'adempimento di quest'obbligo, l'Agente deve intendersi autorizzato dal Venditore, a richiedere la consultazione ed il rilascio di documenti all'Amministratore Condominiale 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, pubblicizzare la 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, su siti Internet;
- c) a fornire al Venditore, a sua semplice richiesta, tutte le informazioni circa l'attività svolta;
- d) a provvedere con sollecitudine, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione a chi abbia effettuato una proposta d'acquisto, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma o raccomandata a. r.;
- e) a prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) a svolgere specificatamente le seguenti ulteriori attività:

.....
.....

L'Agente, in considerazione dell'esclusività dell'incarico, si accolla tutte le spese relative alla propria attività.

8. Documentazione:

il Venditore si obbliga a fornire o far produrre all'Agente tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico.



9. Visita dell'immobile:

il Venditore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, le visite dell'immobile da parte dell'Agente o suoi incaricati, accompagnati da potenziali Acquirenti.

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

10. Compenso all'Agente:

qualora l'Agente procuri una proposta di acquisto corrispondente alle condizioni indicate al punto 6, o ad un prezzo inferiore, ma accettato dal Venditore, lo stesso si obbliga a corrispondere all'Agente un compenso di mediazione:

- pari al % (..... %) + IVA sul prezzo indicato nella proposta;
- convenuto a forfait in €. (.....) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dal Venditore all'Agente:

- alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva ed integrativa della proposta di acquisto;
- alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà;
- entro il

Il compenso di mediazione 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 e/o suoi eventuali rinnovi, qualora la vendita venga conclusa direttamente dal Venditore con un Acquirente già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico.

Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà obbligo e cura dell'Agente inviare al Venditore, tramite lettera raccomandata a. r., l'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile oggetto del presente incarico.

11. Clausola penale:

il mancato rispetto dell'esclusività del presente incarico, le mendaci ed incomplete indicazioni sull'immobile fornite dal Venditore all'Agente, nonché l'inadempimento degli obblighi di cui ai punti 8. e 9. comporteranno l'obbligo da parte del Venditore di corrispondere all'Agente a titolo di penale una somma pari a €. (.....).



12. Conciliazione ed arbitrato:

tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.

13. Privacy:

il Venditore dichiara di avere ricevuto scheda informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Conseguentemente, come indicato nella scheda informativa:

- 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/L'Agenzia

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, vengono specificatamente approvate le clausole 4. (Facoltà di recesso), 5. (Esclusività) 7. (Obblighi dell'Agente), 10. (Compenso dell'Agente) e 11. (Clausola penale).

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

Il Venditore L'Agente/L'Agenzia



Conferimento di incarico al mediatore da parte del venditore

Con la presente scrittura privata tra il Sig./Sig.ra

C.F.
nato/a a, il,
residente a (.....),
Via/Piazza, n,
tel., fax,
e-mail

di seguito denominato “**Venditore**”,

e l'Agente/Agenzia Immobiliare,
con sede in (.....),
Via/Piazza, n,
P.IVA,
nella persona di,
iscritto/a al n.
nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo
Mediatori della C.C.I.A.A. di Venezia,

di seguito denominato “**Agente**”,

si conviene e stipula quanto segue:

1. Incarico:

il Venditore, nella sua veste di,
conferisce all'Agente incarico di reperire un acquirente
dell'immobile posto in Comune di
..... (.....),
loc./fraz.,
Via/Piazza, n,
di proprietà di,
costituito da,
confinante con,
destinazione d'uso,
dati catastali

2. Condizioni dell'immobile:

il Venditore dichiara e garantisce:

- la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ad eccezione:
.....;
- l'assenza di trascrizioni passive, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche,



ad eccezione:

-;
- la conformità degli impianti alle normative vigenti, ad eccezione:

.....;

Il Venditore si obbliga a comunicare tempestivamente all'Agente ogni eventuale variazione delle garanzie e delle condizioni dell'immobile.

3. Durata dell'incarico:

il presente incarico decorre da oggi, e terminerà automaticamente il, senza necessità di disdetta.

4. Facoltà di recesso:

entrambe le Parti si riservano la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente incarico di mediazione con preavviso di almeno 30 giorni da comunicarsi alla controparte tramite Raccomandata A/R.

5. Contenuto dell'incarico:

il Venditore incarica l'Agente di procurare proposte di acquisto dirette alla conclusione di un contratto di compravendita alle seguenti condizioni:

- a) prezzo indicato dal venditore di €. (.....), che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:
 - €. (.....)
 - €. (.....)
 - €. (.....)
 - saldo di €. (.....)

mediante: assegni circolari accollo di preesistente mutuo, al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre il termine di giorni dalla data del preliminare.

6. Obblighi dell'Agente:

l'Agente, considerato l'incarico conferitogli, si impegna a proprie cura e spese:

- a) a consigliare ed assistere il Venditore nelle attività necessarie per procurare la documentazione di cui al punto 8. Nel contesto dell'adempimento di quest'obbligo, l'Agente deve intendersi autorizzato dal Venditore, a



richiedere la consultazione ed il rilascio di documenti all'Amministratore Condominiale 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, pubblicizzare la 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, su siti Internet;
- c) a fornire al Venditore, su sua semplice richiesta, tutte le informazioni circa l'attività svolta e comunicargli immediatamente, entro comunque 24 ore, eventuali proposte di acquisto dell'immobile ricevute da potenziali clienti;
- d) a provvedere con sollecitudine, entro comunque 24 ore, per conto del Venditore, alla comunicazione dell'avvenuta accettazione a chi abbia effettuato una proposta d'acquisto, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma o raccomandata a. r.;
- e) a prestare la propria assistenza al Venditore anche successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare e fino alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- f) a svolgere specificatamente le seguenti ulteriori attività:

.....
.....

L'Agente, considerato l'incarico conferitogli, si accolla tutte le spese relative alla propria attività.

7. Documentazione:

il Venditore si obbliga a fornire o far produrre all'Agente tutta la documentazione necessaria per l'espletamento del presente incarico.

8. Visita dell'immobile:

il Venditore si impegna a rendere possibile, a semplice richiesta anche verbale, le visite dell'immobile da parte dell'Agente o suoi incaricati, accompagnati da potenziali Acquirenti.

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

**9. Compenso all'Agente:**

qualora l'Agente procuri una proposta di acquisto corrispondente alle condizioni indicate al punto 6, o ad un prezzo inferiore, ma accettato dal Venditore, lo stesso si obbliga a corrispondere all'Agente un compenso di mediazione:

- pari al % (..... %) + IVA sul prezzo indicato nella proposta;
- convenuto a forfait in €. (.....) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dal Venditore all'Agente:

- alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva ed integrativa della proposta di acquisto;
- alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà;
- entro il

Il compenso di mediazione 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 e/o suoi eventuali rinnovi, qualora la vendita venga conclusa direttamente dal Venditore con un Acquirente già contattato o segnalato dall'Agente durante il periodo di validità dell'incarico.

Scaduto l'incarico senza che sia stata perfezionata la compravendita, sarà obbligo e cura dell'Agente inviare al Venditore, tramite lettera raccomandata a. r., l'elenco dei soggetti a cui è stato offerto, illustrato o fatto visitare l'immobile oggetto del presente incarico.

10. Clausola penale:

il mancato rispetto dell'esclusività del presente incarico, le mendaci ed incomplete indicazioni sull'immobile fornite dal Venditore all'Agente, nonché l'inadempimento degli obblighi di cui ai punti 8. e 9. comporteranno l'obbligo da parte del Venditore di corrispondere all'Agente a titolo di penale una somma pari a €. (.....).

11. Conciliazione ed arbitrato:

tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di



Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.

12.Privacy:

il Venditore dichiara di avere ricevuto scheda informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Conseguentemente, come indicato nella scheda informativa:

- 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/L'Agenzia
.....

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, vengono specificatamente approvate le clausole 4. (Facoltà di recesso), 5. (Esclusività) 7. (Obblighi dell'Agente), 10. (Compenso dell'Agente) e 11. (Clausola penale).

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

Il Venditore L'Agente/L'Agenzia
.....



Lettera di conferma incarico verbale al mediatore

Q11

(Timbro agenzia immobiliare)

Eg. Sig

Via

.....

Raccomandata A.R. o a mano

data

Oggetto: vendita / locazione immobile di Sua proprietà sito
in

Con la presente lettera, in applicazione di quanto previsto nel Codice di Comportamento dei mediatori immobiliari predisposto dalla Camera di Commercio di Venezia, ringraziandoLa per la fiducia accordata a questa Agenzia, Le comunico/comunichiamo che, a seguito della visita effettuata in data/...../..... presso l' immobile di cui all'oggetto e agli accordi intercorsi con il nostro incaricato sig., abbiamo iniziato a proporre ai nostri clienti il Suo immobile alle seguenti condizioni:

- Prezzo di vendita/canone di locazione annuale, come concordato: €
- compenso per l' attività di mediazione, ai sensi dell'art. 1755 c.c., come concordato pari a +IVA ovvero €/..... iva compresa. Tale compenso è comprensivo dei seguenti servizi (*):
 - 1) valutazione dell'immobile;
 - 2) controllo della documentazione;
 - 3) pubblicità con inserimento di annunci nei seguenti quotidiani:
 - 4) esposizione cartello presso la vetrina della/delle agenzia/e;
 - 5) esposizione cartello sull'immobile;
 - 6) accompagnamento dei clienti interessati a visionare l'immobile;
 - 7) invio periodico dell' elenco dei clienti a cui è stato, nostro tramite, proposto il Suo immobile;
 - 8) stesura proposta e verifica fattibilità economica;



- 9) stesura preliminare/contratto di locazione e registrazione contratto;
- 10) spese generali di agenzia;
- 11) altri servizi compresi

.....

*(depenare le voci non comprese)

Le ricordiamo, inoltre, che, se lo desidera, questa Agenzia è in grado di fornirLe i seguenti ulteriori servizi, dei quali Le specifichiamo il corrispettivo:

1.
€

2.
€

Qualora quanto riportato nella presente in ordine agli accordi presi non fosse corretto, La preghiamo di comunicarcelo con cortese sollecitudine, al fine di apportare alla presente lettera tutte le rettifiche necessarie, così pure la preghiamo di comunicarci se l'immobile in oggetto non fosse più disponibile.

Si allega copia del Codice di Comportamento dei mediatori immobiliari della provincia di Venezia, a tutela del consumatore, a cui lo scrivente aderisce.

Il Mediatore Immobiliare
NOME E COGNOME
(iscritto al n. del Ruolo mediatori
della Camera di Commercio di

Con la sottoscrizione della presente nota ne do ricevuta e autorizzo l'uso dei miei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/03.

firma



Con la presente scrittura privata tra il Sig./Sig.ra

C.F.,
nato/a a, il,
residente a (.....),
Via/Piazza, n,
tel., fax,
e-mail

di seguito denominato “**Acquirente**”,

e l'Agente/Agenzia Immobiliare,
con sede in (.....),
Via/Piazza, n,
P.IVA,
nella persona di,
iscritto/a al n.
nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo
Mediatori della C.C.I.A.A. di Venezia,

di seguito denominato “**Agente**”,

si conviene e stipula quanto segue:

1. Incarico:

l'Acquirente conferisce all'Agente l'incarico di procurare la
conclusione di un contratto preliminare di compravendita
dell'immobile posto in Comune di

..... (.....),
loc./fraz.,
Via/Piazza, n,
intestato a, di seguito denominato
“**Venditore**”, come meglio sarà descritto nella proposta
di acquisto / preliminare di vendita e/o nell'atto notarile di
compravendita e di trasferimento della proprietà.

2. Durata dell'incarico:

l'incarico decorre da oggi, e terminerà automaticamente il
....., senza necessità di disdetta.

3. Proposta:

allo scopo di favorire la conclusione del contratto di
compravendita, l'Acquirente sottoscrive una proposta di
acquisto, rivolta al Venditore, irrevocabile per lo stesso



periodo di durata del presente incarico, l'accettazione della quale, da parte del Venditore, darà luogo ad un contratto preliminare di compravendita o all'obbligo di sottoscrivere direttamente l'atto pubblico notarile di compravendita.

4. Deposito:

sempre allo scopo di favorire la conclusione del contratto di compravendita, l'Acquirente consegna all'Agente la proposta di acquisto ed un assegno non trasferibile n.
....., di €. (.....), intestato al Venditore e tratto sull'Istituto, datato

L'assegno viene ricevuto dall'Agente in deposito fiduciario gratuito.

L'Agente provvederà a gestire il deposito fiduciario con le seguenti modalità:

- a) provvederà a restituire con immediatezza l'assegno all'Acquirente in caso di mancata accettazione della proposta di acquisto da parte del Venditore. La restituzione non potrà in ogni caso essere richiesta dall'Acquirente successivamente alla accettazione della proposta - preliminare da parte del Venditore.
- b) provvederà, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, del Codice Civile, a consegnare l'assegno al Venditore, quale caparra confirmatoria:
 - alla sottoscrizione per l'accettazione da parte del Venditore della proposta di acquisto - preliminare;
 - alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva ed integrativa della proposta - preliminare, accettata dal Venditore.

5. Obblighi dell'Agente:

l'Agente si impegna a trasmettere al Venditore, con la massima sollecitudine, la proposta di acquisto - preliminare di cui al punto 3., a compiere tutto quanto possibile secondo la diligenza del buon professionista, a comunicare con la massima sollecitudine all'Acquirente, eventualmente anche a mezzo telefax, telegramma o raccomandata a. r., l'avvenuta accettazione e sottoscrizione da parte del Venditore della proposta di acquisto - preliminare.

6. Compenso all'Agente:

l'Acquirente si impegna a corrispondere all'Agente un compenso di mediazione:



- pari al % (..... %) + IVA sul prezzo definito per l'acquisto;
- convenuto a forfait in €. (.....) + IVA.

Il compenso sarà corrisposto dall'Acquirente all'Agente:

- al momento della accettazione da parte del Venditore della proposta di acquisto - preliminare;
- alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva e/o integrativa della proposta di acquisto - preliminare;
- entro il

Il compenso di mediazione sarà comunque dovuto all'Agente anche nel caso l'acquisto dell'immobile di cui trattasi venga concluso direttamente dalle Parti, anche in un momento successivo alla scadenza del presente incarico.

7. Conciliazione ed arbitrato:

tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.

8. Privacy:

l'Acquirente dichiara di avere ricevuto la scheda informativa ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Conseguentemente, come indicato nella scheda informativa:

- consente al trattamento dei propri dati personali;
- non consente al trattamento dei propri dati personali.

9.

.....
.....
.....



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

L'Acquirente

L'Agente/L'Agenzia

.....

.....

Sottoscrizione dell'Acquirente
per conferimento dell'incarico
per l'acquisto

Sottoscrizione dell'Agente per
accettazione dell'incarico e per ricevuta
del deposito di cui al punto 4.

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, vengono
specificatamente approvate le clausole 4. (Deposito), 5.
(Obblighi dell'Agente) e 6. (Compenso dell'Agente).

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

L'Acquirente

L'Agente/L'Agenzia

.....

.....



Proposta irrevocabile di acquisto

Q11

Sig./Sig.ra/Spett.Società

.....
.....
.....

(Venditore)

1.

La presente proposta di acquisto, rivolta al Venditore, è stata affidata all'Agente/Agenzia in occasione del conferimento dell'incarico di mediazione all'acquisto sottoscritto in data, e viene rivolta al Venditore dal sottoscritto/a Proponente Sig./Sig.ra, C.F., nato/a a, il, residente a (.....), Via/Piazza, n, tel., fax, e-mail

La sottoscrizione per accettazione da parte del Venditore determinerà la conclusione di un contratto preliminare di vendita, a corpo e non a misura, per sé o per persona, enti e/o società da nominare, azionabile ex art. 2932 Codice Civile, avente per oggetto l'immobile posto in Comune di (.....), Via/Piazza, n, di proprietà di, costituito da, confinante con, destinazione d'uso, dati catastali con tutti i suoi accessori e pertinenze, così come visto e piaciuto dal Proponente.

2.

Il prezzo offerto è di €. (.....) e sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto ad €. (.....) a titolo di caparra confirmatoria saranno versati al Venditore dall'Agente, come da mie disposizioni:
 - all'accettazione della presente proposta di acquisto da parte del Venditore;
 - alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva e/o integrativa della presente proposta - preliminare;



- quanto ad €. (.....) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria, al momento della sottoscrizione della scrittura riproduttiva ed integrativa presso:
- quanto ad €. (.....) entro il
- quanto ad €. (.....) entro il
- quanto ad €. (.....) alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di compravendita, che dovrà avvenire entro e non oltre il avanti il Notaio con studio in

3.

Il possesso giuridico del bene sarà trasferito alla sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà.

La consegna e detenzione del bene sarà effettuata:

- alla sottoscrizione dell'atto pubblico notarile di compravendita;
- alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva ed integrativa della presente proposta - preliminare;
- entro il

4.

Le spese e le imposte concernenti la stipulazione dell'atto notarile di compravendita e quelle conseguenti saranno a carico del sottoscritto Proponente, secondo le vigenti disposizioni di legge.

5.

La presente proposta di acquisto è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 Codice Civile, e perderà ogni efficacia qualora entro la data del non sia portata a conoscenza del sottoscritto Proponente la relativa accettazione da parte del Venditore, che dovrà essere manifestata mediante sottoscrizione di accettazione che dovrà essere inviata a mezzo raccomandata a.r. al mio indirizzo ovvero via fax al numero

6.

Il Venditore, con l'accettazione della presente proposta,



dichiara e garantisce:

- la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, ad eccezione:
- l'assenza di trascrizioni passive, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi, anche fiscali, ed ipoteche, ad eccezione

7.

Ad avvenuta accettazione della presente proposta, le Parti si obbligano:

- entro e non oltre il a riprodurre e/o integrare la presente proposta - presso con altra scrittura,

8.

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.

Letto, confermato e sottoscritto in, il

Il Proponente

.....



Raccomandata a. r.

**Accettazione proposta
irrevocabile di acquisto**

Egr. Sig
(Acquirente)

e p. c. Spett.le
(Mediatore)

Oggetto: Accettazione / non accettazione proposta

Io sottoscritto (Venditore) avendo preso visione della proposta da Lei sottoscritta, pervenuta da (Agenzia), in data, relativa all'acquisto dell'immobile di mia / nostra proprietà sito in, via, con la sottoscrizione della presente la accettiamo / non la accettiamo in ogni sua parte.

Il Venditore



Contratto preliminare di compravendita

Q11

(tra privati - immobili in condominio)

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- Cognome e Nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (comunione legale o separazione dei beni per le persone coniugate)

in prosieguo denominato anche “parte promittente venditrice”;

- Cognome e Nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale (comunione legale o separazione dei beni per le persone coniugate)

in prosieguo denominata anche “parte promissaria acquirente”;

si conviene e stipula quanto segue

1) Il signor <parte promittente venditrice> promette di vendere alla signora <parte promissaria acquirente> che si impegna ad acquistare per sè, persona, ditta o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di <>, Via <> n. <>, costituite da appartamento al piano <>, composto da <descrizione appartamento> nonché da pertinenziale autorimessa al piano <>.

Dette unità immobiliari sono così distinte al catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI <>
<SEZIONE > - FOGLIO <>

Mappale <> subalterno <>, <indirizzo>, piano <>, zona censuaria <>, categoria <>, classe <>, vani <>, rendita catastale <>;

Mappale <> subalterno <>, <indirizzo>, piano <>, zona censuaria <>, categoria <>, classe <>, mq. <>, rendita catastale <>.

Confini. L'appartamento confina con: <>. L'autorimessa confina con: <>.

Nelle promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge.

Più in generale si vuole promesso in vendita tutto quanto pervenuto al promittente venditore per:

atto di compravendita Notaio <> di <> in data <> n. <> di repertorio, registrato a <> il <> al n. <> serie <>, trascritto



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> in data <> ai nn.ri <>/<>.

OPPURE

successione legittima/testamentaria in morte di <>, nato a <> il <>, deceduto a <> il <>, di cui la dichiarazione di successione registrata a <> il <> al n. <> vol. <> ed il relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> in data <> ai nn.ri <>/<>.

2) La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà di quanto promesso in vendita, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, (SE CI SONO IPOTECHE AGGIUNGERE: ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <>:

* ipoteca in data <> ai nn.ri <>/<> a favore di "<>", per un montante ipotecario di euro <>;

* ipoteca in data <> ai nn.ri <>/<> a favore di "<>", per un montante ipotecario di euro <>;

Con riferimento alle ipoteche predette, al momento dell'atto notarile definitivo di trasferimento le stesse dovranno esser state già cancellate ovvero dovrà almeno essere stato rilasciato idoneo atto notarile di assenso per la loro cancellazione da parte dell'Istituto creditore. OVVERO, qualora le Parti intendano avvalersi della procedura introdotta con la legge 40/2007 (e purchè ne ricorrano i presupposti perchè essa possa trovare applicazione), essere stata rilasciata dalla banca creditrice quietanza di estinzione del debito con impegno a provvedere alla cancellazione ai sensi della legge citata).

L'immobile suddescritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile, a cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice. L'immobile dovrà essere altresì libero da persone e cose anche interposte.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonchè l'indisponibilità dell'immobile in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno "ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, pertinenza,



servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte promittente venditrice.

IMPIANTI. In ordine alle norme di sicurezza degli impianti, ai sensi e per gli effetti del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008 numero 37,

(1^A IPOTESI: Impianti conformi e possesso della relativa documentazione)

la parte promittente venditrice garantisce che tali impianti sono conformi alla vigente normativa e dichiara di essere in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica e del libretto di uso e manutenzione nonché delle dichiarazioni di cui all'articolo 13 del citato decreto; documenti tutti che si obbliga a consegnare alla parte acquirente non oltre l'atto definitivo.

Convengono fin d'ora espressamente le parti che intendono / non intendono allegare all'atto di trasferimento le dichiarazioni di cui allo stesso 13.

(2^A IPOTESI: Impianti non conformi - oneri e spese per conformità e documentazione a carico della parte promissaria acquirente)

la parte promittente venditrice dichiara, ai fini dell'articolo 13 del citato decreto, che i seguenti impianti installati nell'immobile non sono attualmente conformi alla vigente normativa (scegliere quello/i che ricorrono):

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura i o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed areazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei



prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;

f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) impianti di protezione antincendio.

convenendo le parti che è obbligo della parte promissaria acquirente, che lo assume, di procedere a quanto necessario per ottenere tale conformità e la relativa documentazione prima del trasferimento, affinché la parte alienante possa adempiere alle prescrizioni di cui al citato articolo, essendosi tenuto conto dei relativi oneri e spese a carico della parte promissaria, che li assume, nella determinazione del corrispettivo.

Tale documentazione dovrà essere consegnata, non oltre la data del trasferimento, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 13 del decreto; si conviene altresì, fin d'ora espressamente fra le parti che intendono / non intendono allegare all'atto definitivo le dichiarazioni in tale articolo previste.

CLAUSOLA EVENTUALE - IMPIANTI ELETTRICI INSTALLATI ANTE 13 MARZO 1990

Per quanto attiene, in particolare, agli impianti elettrici, la parte promittente venditrice dichiara e garantisce che sono stati installati in data precedente al 13 marzo 1990, che rivestono i requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 6 del citato decreto ministeriale e pertanto, essendo l'immobile in oggetto (e le sue pertinenze) ad uso abitativo, si considerano adeguati alla vigente normativa sulla sicurezza.

La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare la relativa dichiarazione di rispondenza \ conformità entro il termine convenuto per la stipulazione per atto pubblico.

Convengono fin d'ora espressamente le parti che intendono / non intendono allegare all'atto di trasferimento le dichiarazioni di cui allo stesso 13.

SPESE CONDOMINIALI. La parte promittente venditrice garantisce altresì l'assenza di debiti pregressi relativi alle spese condominiali, nonchè si impegna, per la data del definitivo di vendita, a saldare eventuali pendenze della gestione fino alla data dell'atto di trasferimento della proprietà, garantendo anche il compratore per richieste future e salvo conguagli da effettuarsi al termine dell'anno di gestione.



Le spese per interventi di manutenzione straordinaria già deliberati dall'assemblea condominiale alla data del definitivo, ancorchè non ancora eseguiti, rimarranno a carico di parte promittente venditrice.

3) Per quanto possa occorrere, benchè il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, la parte promittente venditrice, ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente dichiara:

1 ^ IPOTESI (FABBRICATI EDIFICATI DOPO L'1 SETTEMBRE 1967) che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia / concessione edilizia / permesso di costruire rilasciato dal Comune di <> in data <> n. <> e successiva variante n. <> in data <> e dichiarato abitabile /agibile a far data dal <> con provvedimento in data <> prot. N. <>.

2^ IPOTESI (FABBRICATI EDIFICATI PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967) consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o comunque non rispondenti al vero, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, che le opere di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre.

IN OGNI CASO, AGGIUNGERE GLI ESTREMI DELLE EVENTUALI AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI IN SANATORIA RILASCIATE DAL COMUNE COMPETENTE SUCCESSIVAMENTE.

Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme ed in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4) L'atto notarile definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno <> a ministero di Notaio a scelta di parte promissaria acquirente. Contestualmente alla stipula di tale contratto la parte acquirente verrà immessa nel possesso dell'immobile compravenduto.

Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse della stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi



essere essenziale.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno trenta giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito.

5) Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice nonché delle imposte e tasse per legge comunque a carico di quest'ultima.

6) Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di euro <> (in cifre ed in lettere).

7) Detto prezzo è regolato come segue:

a - per quanto ad euro <> (in cifre ed in lettere), a titolo di caparra confirmatoria, vengono versati dalla parte promissaria acquirente alla promittente venditrice contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto preliminare a mezzo di:

VARIE IPOTESI:

* assegno bancario non trasferibile numero <> emesso in data odierna tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

* assegno circolare non trasferibile numero <> emesso in data odierna dalla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

pertanto, per detto e tanto importo, la parte promittente venditrice, con la sottoscrizione del presente contratto e salvo buon fine del citato titolo di credito, rilascia alla promissaria acquirente, corrispondente quietanza;

b – per quanto all'importo ancora dovuto a saldo, pari ad euro <> (in cifre ed in lettere), questo dovrà essere pagato con idonei mezzi di pagamento a copertura garantita, e nel rispetto della disciplina valutaria ed antiriciclaggio vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo.

8) Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto con il D.L. 04/07/2006 n° 223 convertito con modifiche nella legge 04/08/2006 n° 248, le parti contraenti



consapevoli della responsabilità penale a cui possono andare in contro in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione di dati sotto la loro personale responsabilità DICHIARANO:

- La parte promittente venditrice che il presente contratto preliminare di compravendita immobiliare è stato concluso con l'intervento, quale mediatore ai sensi dell'art. 1754 ss. Codice civile dell'agenzia "<>", codice fiscale <>, partita IVA <>, con sede in <>, iscritta al registro imprese della C.C.I.A.A. di <> al N° <>, numero di iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione <>, in persona del suo legale rappresentante Sig. <>, nato a <> il <>, codice fiscale <>, iscritto al ruolo agenti di affari in mediazione tenuto presso la C.C.I.A.A. di <> al N° <> versando alla stessa la somma di euro <> (IVA compresa) a titolo di compenso mediante assegno bancario trasferibile / non trasferibile numero <> emesso in data <> tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>;

- La parte promissaria acquirente che il presente contratto preliminare di compravendita immobiliare è stato concluso con l'intervento, quale mediatore ai sensi dell'art. 1754 ss. Codice civile dell'agenzia "<>", codice fiscale <>, partita IVA <>, con sede in <>, iscritta al registro imprese della C.C.I.A.A. di <> al N° <>, numero di iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione <>, in persona del suo legale rappresentante Sig. <>, nato a <> il <>, codice fiscale <>, iscritto al ruolo agenti di affari in mediazione tenuto presso la C.C.I.A.A. di <> al N° <> versando alla stessa la somma di euro <> (IVA compresa) a titolo di compenso mediante assegno bancario trasferibile / non trasferibile numero <> emesso in data <> tratto sulla banca "<>" – Agenzia di <>, CAB <> ABI <>, dell'importo di euro <>.

Tenuto conto di quanto stabilito dalla vigente normativa in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le parti conferiscono mandato alla predetta Agenzia - e per essa al suo legale rappresentante - affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro <> (imposta fissa di registro euro 168 + 0,5% sull'ammontare della caparra).



9) Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art.1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

Le spese del presente contratto nonché quelle inerenti e conseguenti sono a carico della parte promissaria acquirente, salvo solo quanto per legge a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto diversamente più sopra convenuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data



**Contratto di locazione
per uso abitativo ai
sensi dell'art. 2 comma
1° I. 431/98**

Q11

Tra il/la sig./sig.ra
nato/a a il
residente a
vian.;
Cod. Fiscale:

d'ora innanzi denominato/a **LOCATORE**

E

il/la sig./sig.ra
nato/a a il
residente a
vian.;
Cod. Fiscale:

d'ora innanzi denominato/a **CONDUTTORE**

premesso

Le parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1) Oggetto. Il Locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà
sito in, via
n., piano, così descritto al NCEU
di: (*necessario inserire descrizione catastale dell'immobile*)
.....

2) Durata. Il Contratto avrà durata di 4 (quattro) anni con
decorrenza dal e scadenza il e
s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui
il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata
ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998,
n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata -
contenente la specificazione del motivo invocato - almeno
6 (sei) mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto



ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Art. 3) Canone. Le parti pattuiscono il canone in annui € (.....), da pagarsi in rate mensili anticipate di € (.....) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti.

In caso di mancato pagamento del canone il Locatore potrà avvalersi del disposto dell'art. 1456 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora e il contratto si risolverà di diritto.

Art. 4) Aggiornamento. Il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente; le differenze potranno essere richieste anche dopo il pagamento del canone. La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 5) Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e della sua famiglia, con divieto di sublocazione anche parziale, di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto e di comodato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 6) Inadempimento del conduttore. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto



e delle spese condominiali di cui all'art. 9 L. 392/78 oltre il 5° giorno della scadenza stabilita nell'art. 3 precedente e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Art. 7) Addizioni e migliorie. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. L'inquilino non può compiere alcun lavoro, aggiunte o innovazioni senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a cura e spese del conduttore, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. In deroga agli artt. 1592, 1593 C.C., il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

Art. 8) Manutenzioni e oneri del conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle, impianti e serramenti. Le spese condominiali pro quota, anche per acconti su semplice richiesta dell'Amministratore e secondo quanto stabilito dall'assemblea sono a carico del conduttore così come è a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'appartamento locato come la tassa per l'asporto rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc. Le spese di manutenzione straordinaria di straordinaria entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale



(sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore ed il canone pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione delle opere, su richiesta del locatore, e verrà aggiornato annualmente contemporaneamente all'aggiornamento del canone di affitto.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo eventualmente esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore. Sono a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. e le relative utenze.

Art. 9) Custodia e responsabilità. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza e/o abuso. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini o di terzi e così pure per danni e le molestie che esso in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari o dipendenti il regolamento interno del condominio e comunque le regole di buon vicinato. Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. E' fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria. E' pure vietato di tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento ai terzi. Il



conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Art. 10) Assicurazione. Il conduttore si impegna ad assicurare l'ente locato stipulando adeguata polizza assicurativa contro i danni per rischi da incendio, allagamento, demolizione, asporto e ricostruzione e responsabilità civile verso terzi, sollevando e garantendo da ogni responsabilità il locatore anche per tutti i danni che venissero arrecati al bene oggetto della presente locazione e a terzi.

Il Conduttore dovrà consegnare copia della polizza assicurativa e copia della ricevuta di pagamento del relativo premio entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

In caso di rinnovazione del contratto il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia della nuova polizza assicurativa e della ricevuta di pagamento del premio almeno trenta giorni prima della data di scadenza del contratto.

Art. 11) Facoltà del locatore. Al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'appartamento una volta la settimana in orario da stabilire. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 12) Modifiche contrattuali. Qualsiasi modifica al contratto di locazione va approvata per iscritto.

Art. 13) Effetti del silenzio e dell'acquiescenza. Il silenzio e l'acquiescenza del locatore in caso di eventuali violazioni o deroghe dei patti sopra precisati ha valore di mera tolleranza priva di effetti giuridici a favore del conduttore.

Art. 14) Spese. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto e per le successive annualità sono a carico di entrambe le parti per giusta metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è



posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

Art. 15) Deposito cauzionale. A garanzia dei danni e del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore versa al locatore il deposito cauzionale di € (...../00), pari a n. (da 1 a 3) mensilità di canone; il locatore con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia quietanza.

La somma verrà restituita al termine della locazione, solo dopo trenta giorni dalla puntuale e regolare riconsegna dell'immobile in buono stato locativo, rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, con tutti i canoni e gli eventuali oneri condominiali pagati.

La somma versata dovrà essere ricostituita in caso di utilizzo.

Art. 16) Clausole essenziali. Le clausole 3), 5), 6), 7), 9), 10) e 15) del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo al locatore il risarcimento di eventuali danni.

Art. 17) Elezione di domicilio. Il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto di locazione.

Art. 18) Conciliazione ed arbitrato: Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.



Q11

19) Trattamento dati personali. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003).

Venezia, (giorno/mese/anno)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli artt. 3 (canone), 4 (aggiornamento), 5 (destinazione d'uso), 6 (inadempimento del conduttore), 7 (addizioni e migliorie), 8 (manutenzioni e oneri del conduttore), 9 (custodia e responsabilità), 10 (assicurazione), 16 (clausole essenziali), 17 (elezione di domicilio), 18 (clausola arbitrale con arbitrato presso la Camera Arbitrale di Venezia).

Venezia, (giorno/mese/anno)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



Contratto di cessione d'azienda

Con la presente scrittura privata, da autenticarsi da parte di notaio ai sensi dell'art. 2703 cod. civ. e in ossequio alle previsioni della legge 12 agosto 1993, n. 310,

tra

la società <...>, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, partita IVA n. <...>, iscritta al Registro delle Imprese di <...>, al numero Registro Imprese <...>, rappresentata dal sig.

<...>, nato a <...>, il <...> e residente in <...>, via <...>, n. <...>, nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione, al presente atto intervenuto espressamente autorizzato dall'intero CdA, giusta delega rilasciatagli e che si allega (all. 1)

oppure in caso di società in nome collettivo

rappresentata da tutti i soci muniti di tutti i poteri sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione signori: <...> (*indicare le generalità complete*)

oppure in caso di società in accomandita semplice

rappresentata dal socio accomandatario sig. <...> (*indicare le generalità complete*)
d'ora in avanti denominata "venditrice";

e

la società <...>, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, partita IVA n. <...>, iscritta al Registro delle Imprese di <...>, al numero Registro Imprese <...>, rappresentata dal sig.

<...>, nato a <...>, il <...> e residente in <...>, via <...>, n. <...>, nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione, al presente atto intervenuto espressamente autorizzato dall'intero CdA, giusta delega rilasciatagli e che si allega (all. 2)

oppure in caso di società in nome collettivo

rappresentata da tutti i soci muniti di tutti i poteri sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione signori: <...>



Q11

(*indicare le generalità complete*)

oppure in caso di società in accomandita semplice

rappresentata dal socio accomandatario sig. <...> (*indicare le generalità complete*)

d'ora in avanti denominata "acquirente".

*

Di seguito denominate collettivamente "le parti".

premesse

- a) che la società venditrice è titolare e gestisce, nella sua sede in <...>, via <...>, n. <...>, un complesso di beni, organizzati in azienda ai sensi dell'art. 2555 cod. civ., per l'esercizio dell'attività d'impresa di <...> (*specificare l'attività svolta dalla venditrice*) ();
- b) che la venditrice intende cessare tale attività con la contestuale alienazione dell'azienda di cui al punto a);
- c) che l'acquirente è una società che svolge l'attività d'impresa di <...> (*specificare quale attività svolge l'acquirente*) e ha, pertanto, un qualificato interesse ad acquistare l'azienda di proprietà della venditrice al fine di svolgervi la propria attività alle seguenti

CONDIZIONI

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Le premesse hanno funzione pattizia e, pertanto, sono idonee a costituire, oltre che riferimento interpretativo della volontà delle parti, fonte di loro obbligazione.

Articolo 2 - OGGETTO

La venditrice aliena all'acquirente, che acquista nei termini e alle condizioni indicate nella presente scrittura, l'azienda indicata sommariamente alla lettera a) delle premesse e meglio specificata nei successivi articoli

Articolo 3 - LOCALI PER L'ESERCIZIO DELL'IMPRESA

3.1 Le parti convengono che l'acquirente svolgerà l'attività inerente l'azienda presso l'immobile sito in <...>, via



<...>, n. <...>, attualmente condotto in locazione dalla venditrice;

- 3.2** La venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 L. 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche, dichiara all'acquirente che il contratto di locazione dell'immobile predetto è stato stipulato in data <...>, registrato presso l'Ufficio del Registro di <...>, in data <...>, al n. <...> atti privati, che viene qui allegato (all. 3) e siglato dalle parti;
- 3.3** L'acquirente si impegna a rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti dal contratto di locazione;
- 3.4** La cessione del contratto di locazione dell'immobile *de quo* avrà effetto a decorrere dalla data di efficacia della presente cessione d'azienda.

Articolo 4 - DITTA E INSEGNA

La venditrice cede all'acquirente la ditta costituita dalla sigla <...> nonché l'insegna aziendale costituita da <...>, che verranno affidate all'esclusivo dominio dell'acquirente il quale potrà mantenerle, modificarle, sopprimerle o cederle a terzi con l'obbligo per la parte venditrice di astenersi da qualsiasi loro utilizzazione in qualsiasi parte del territorio nazionale;

Articolo 5 - BENI MOBILI E ATTREZZATURE

Sono compresi nella presente cessione tutti e solamente i beni mobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi e, più in generale, tutti i beni strumentali necessari per svolgere le attività aziendali, così come dettagliatamente descritti nell'elenco allegato (all. 4);

Articolo 6 - DEBITI E CREDITI

Tutti i debiti e i crediti relativi all'azienda compravenduta, maturati o maturandi alla data odierna rimarranno in capo alla parte venditrice, con la conseguenza che l'azienda passa all'acquirente al netto di essi (salvo quanto previsto specificamente dall'articolo successivo e dal successivo articolo 14).

In particolare, la venditrice si obbliga espressamente a rimborsare all'acquirente quanto questa fosse tenuta a sborsare nei confronti dei creditori dell'azienda per effetto dell'art. 2560 cod. civ.;

Articolo 7 - RAPPORTI DI LAVORO SUBORDINATO



- 7.1** Con il presente atto vengono ceduti all'acquirente esclusivamente i rapporti di lavoro di cui all'elenco che si allega;
- 7.2** L'acquirente si rende cessionario dei debiti, dei crediti e dei fondi relativi ai rapporti suddetti, così come specificati nella situazione patrimoniale aggiornata al <...>, che si allega, nonché quelli maturati successivamente sino alla data di efficacia della presente cessione;
- 7.3** Resta ferma la disciplina di cui all'art. 2112 cod. civ. in tema di mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento d'azienda.

Articolo 8 - CONTRATTI

- 8.1** L'acquirente, oltre che nei contratti di lavoro subordinato indicati all'articolo 7 e nel contratto di locazione indicato all'articolo 3, subentrerà solo nei contratti indicati nell'elenco allegato alla presente scrittura, in quanto necessari all'esercizio dell'impresa;
- 8.2** Sarà dato avviso, entro <...> giorni dalla data di efficacia della cessione, ai contraenti ceduti (con raccomandata con ricevuta di ritorno a firma dei legali rappresentanti di entrambe le parti) dell'avvenuta cessione d'azienda;

Articolo 9 - CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE

Il corrispettivo per la cessione viene determinato di comune accordo tra le parti in complessivi € <...> (euro <...>) così determinati:

- € <...> per i mobili;
- € <...> per avviamento commerciale;
- € <...> per merci;
- € <...> per <...>;

oppure

Il prezzo della compravendita viene fissato dalle parti in complessivi € <...> (euro <...>), pari al saldo attivo risultante dalla situazione patrimoniale alla data del <...>, allegata alla presente scrittura, che la venditrice assicura essere corrispondente alla vera realtà delle cose.

Le parti provvederanno ad aggiornare la situazione patrimoniale suddetta entro <...> giorni dalla data di efficacia della presente cessione con obbligo di conseguente conguaglio tra le parti stesse.



Il saldo delle variazioni tra la situazione patrimoniale aggiornata e quella allegata, determinerà solamente la misura del conguaglio a favore o a carico dell'acquirente. In caso di variazione del prezzo per i motivi appena indicati, le parti si impegnano a effettuare le dovute denunce al competente Ufficio del Registro.

Articolo 10 - MODALITA' E TERMINI PER IL PAGAMENTO

Alla sottoscrizione del presente atto l'acquirente paga alla venditrice, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, un acconto di € <...> sul maggior prezzo.

Il rimanente corrispettivo verrà liquidato in n. <...> rate semestrali dell'importo di € <...> scadenti alle seguenti date <...>.

oppure

Il prezzo per la cessione verrà interamente versato dall'acquirente, senza aggravio di interessi, entro e non oltre il <...>.

Al momento del pagamento la venditrice rilascerà ampia quietanza, dichiarando di non aver più nulla a che pretendere dall'acquirente per titolo o causale di sorta;

Articolo 11 - GARANZIA DI PROPRIETA'

La venditrice garantisce:

- di avere la piena proprietà e disponibilità dei beni costituenti l'azienda;
- che su di essi non vi sono diritti di godimento di soggetti terzi;
- che essi non sono soggetti a pignoramenti, pesi, garanzie, sequestri, vincoli pregiudizievoli di sorta o gravami di qualsiasi natura;
- che sono in buono stato di conservazione e conformi alle normative vigenti;

Articolo 12 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI

La venditrice si rende disponibile, sin da oggi, a rinunciare a favore della parte acquirente a tutte le autorizzazioni e licenze amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività d'impresa e si impegna a svolgere tutte quelle attività idonee a favorire la voltura delle predette autorizzazioni e licenze, prestando, se del caso, il proprio



incondizionato assenso, ove richiesto dalla normativa vigente, al subingresso della parte acquirente.

La parte venditrice, in particolare, dichiara che nella cessione oggetto del presente contratto è compresa la licenza per l'esercizio di <...> rilasciata da <...> col n. <...>.

L'efficacia del presente contratto è condizionata alla concessione del rinnovo delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'esercizio dell'attività oggetto della cessione, con la conseguenza che, nel caso in cui detta condizione non si avverasse per cause non imputabili alle parti, la presente scrittura dovrà intendersi priva di ogni effetto senza che alcuno dei suoi sottoscrittori possa vantare alcun diritto o pretesa nei confronti dell'altro per titolo o causale di sorta.

Articolo 13 - IMMISSIONE NEL POSSESSO

La parte acquirente verrà immessa nel possesso dell'azienda il giorno <...>, giorno di efficacia della presente cessione, dal quale verranno imputati all'acquirente tutti gli effetti economici della presente cessione.

Dal giorno <...>, pertanto, saranno a favore dell'acquirente tutte le utilità percepibili dall'azienda e a suo carico tutte le passività su di essa incombenti (oneri, spese e tributi compresi)

Articolo 14 - DIVIETO DI CONCORRENZA

Parte cedente si obbliga a non svolgere, per il periodo di 5 anni ai sensi dell'art. 2557 cod. civ., attività dello stesso genere o di genere affine a quello relativo all'azienda ceduta, né direttamente né indirettamente, né personalmente né per interposta persona per la durata di <...> dalla presente cessione.

In ogni caso la venditrice si impegna a non svolgere alcuna attività che possa essere in concorrenza con quella relativa all'azienda ceduta;

Articolo 15 - COLLABORAZIONE

Parte venditrice si impegna per un periodo di <...> a prestare attività di collaborazione a favore di parte venditrice al fine di istruirla sulle modalità di gestione tecnica dell'azienda ceduta.

Tale forma di collaborazione verrà remunerata nel seguente modo <...>



oppure

Tale forma di collaborazione sarà prestata gratuitamente;

Articolo 16 - GARANZIE

La venditrice garantisce che:

- tutti i macchinari ceduti e facenti parte dell'azienda sono conformi alla normativa di legge in materia di sicurezza degli impianti oggi in vigore;
- non vi sono in corso contestazioni e/o pretese di alcun tipo da parte di terzi riguardanti l'azienda, i singoli beni che la costituiscono ovvero le attività, così come indicate nello stato patrimoniale allegato;
- non pendono cause di alcun genere (civili, penali, tributarie, amministrative ecc.) che possano alterare il sinallagma del presente contratto o che possano incidere sulla piena e libera disponibilità dei beni costituenti l'azienda o che possano altrimenti comportare responsabilità in capo alla società acquirente;
- nell'esercizio dell'attività d'impresa sono state rispettate tutte le normative in materia ambientale, di tutela alla salute, fiscali, assistenziali e previdenziali nonché le disposizioni dei contratti di lavoro individuali, aziendali e collettivi applicabili.

Parte venditrice si impegna a tenere completamente indenne parte acquirente da danni, perdite, responsabilità, passività sopravvenute, minusvalenze o insussistenze derivanti da qualsiasi errore, omissione o inesattezza delle dichiarazioni contenute nel presente contratto ovvero derivanti dalla violazione di una qualsiasi delle garanzie assunte dalla venditrice con la presente cessione.

Articolo 17 - IMPOSTE E SPESE

Le spese e le imposte relative al presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico di <...>, salvo quanto previsto anche dall'art. 62 del DPR 131/1986.

Articolo 18 - CLAUSOLA ARBITRALE

Tutte le controversie riguardanti e comunque inerenti la presente scrittura verranno risolte mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio di Venezia secondo il regolamento vigente al momento della presentazione della domanda. Le parti sin d'ora convengono che la controversia, indipendentemente



Q11

dal valore, venga assegnata ad un Arbitro Unico nominato dalla Camera Arbitrale

oppure

.... venga assegnata ad un Collegio Arbitrale composto da 3 membri, dei quali uno con funzioni di Presidente, tutti nominati dalla Camera Arbitrale di Venezia

oppure

nominati uno da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, dalla Camera Arbitrale di Venezia.

Data e luogo

Sottoscrizioni



Questo Quaderno consiste nella trascrizione degli atti del Convegno, ai quali non sono state apportate modifiche da parte dei relatori.

Eventuali errori nella struttura del testo vanno imputati al carattere colloquiale del testo stesso.



Q11



Della stessa collana:

- 1 Prospettive e scenari dell'economia in un'Europa che cambia
- 2 Responsabilità Sociale: le reali opportunità per le imprese
- 3 IV^a Giornata dell'Economia
- 4 Dieci anni di Registro Imprese quale prospettive per il futuro?
- 5 Iniezione di materie plastiche: metodi di valutazione di materiali per stampi
- 6 Innovazione, Trasferimento Tecnologico, Sviluppo: esperienze e problemi delle imprese nel Veneto
- 7 Il valore economico dell'informazione: il contributo del registro imprese
- 8 V^a Giornata dell'Economia
- 9 Aviazione generale in Italia: Stato e prospettive
- 10 La pubblica amministrazione fa squadra e va in rete



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
VENEZIA

i Quaderni della Camera

Con la collaborazione di:



e con la condivisione di:

