



Modulo 6

PROPOSTA DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
residente a _____ Via _____ tel.
_____ C.F. _____ in qualità di _____
_____ della società _____ con sede a
_____ P. IVA _____, di seguito
denominato/a **proponente**, tramite l'Agenzia/Studio _____ con
sede a _____ in via _____, tel.
_____, iscritto/a al Ruolo Agenti immobiliari della Camera di Commercio n.
_____, rappresentata nella persona di _____, iscritta
al Ruolo Agenti Immobiliari n. _____ e al REA n. _____ della Camera di
Commercio di Brescia, P. IVA _____, di seguito denominato/a **agente
immobiliare**, con la presente scrittura redatta in duplice originale, si impegna irrevocabilmente a
locare, l'immobile descritto al successivo art.1), alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

- L'immobile è ubicato nel Comune di _____ in
Via _____ n. _____
- L'immobile è identificato al N.C.E.U. / N.C.T. di _____ al Foglio _____,
Particella _____, Sub _____, Zona Censuaria _____, Categoria _____,
Classe _____, Consistenza _____, Superficie Catastale _____,
Rendita _____.
- L'immobile, come da planimetria allegata, è composto da:

L'immobile è destinato a _____

A miglior identificazione di quanto sopra si allega una planimetria dell'unità in oggetto.

- L'immobile è attualmente:
 - libero
 - occupato dalla proprietà
 - altro



2) DICHIARAZIONE

Il proponente dichiara di aver visionato l'immobile oggetto della presente scrittura. L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, visto, piaciuto ed accettato senza riserva.

3) STATO DELL'IMMOBILE

Il locatore garantisce la conformità di tutti gli impianti a norma di legge, o concorda con il conduttore le seguenti modalità di messa a norma _____.

Garantisce altresì la conformità urbanistica alla destinazione d'uso per la quale l'immobile viene concesso in locazione.

4) CANONE DI LOCAZIONE E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il proponente offre e si impegna a pagare un canone annuo pari ad Euro _____ (_____), da corrispondere a rate mensili/trimestrali anticipate entro il giorno _____ del relativo mese.

Il canone sarà oggetto di adeguamento annuale nella misura di _____ % del pertinente indice ISTAT.

5) DECORRENZA DEL CONTRATTO LOCAZIONE E DEPOSITO FIDUCIARIO GRATUITO

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro _____ giorni dalla data di accettazione della presente proposta come convenuto all'art. 8) della presente scrittura.

A garanzia della serietà della presente proposta il proponente lascia a mani dell'agente immobiliare, a titolo di deposito fiduciario gratuito, la somma di Euro _____ a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato al locatore, da far valere come acconto del canone in caso di sottoscrizione del contratto di locazione.

6) DURATA DEL CONTRATTO

Ai sensi delle vigenti leggi, il contratto avrà una durata pari ad anni _____, con facoltà del conduttore di recedere dal contratto con invio di lettera raccomandata con preavviso di almeno _____ mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione.

Alla scadenza del contratto di locazione, al conduttore è conferito il diritto di prelazione, da esercitare nel caso di nuova locazione (art. 40 L. 392/1978):

sì

no.

Al conduttore è parimenti conferito il diritto di prelazione da esercitare in caso di vendita (artt. 38 e 39 L. 392/1978):

sì

no.



7) SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali si presumono pari ad Euro _____ annui, come da preventivo gestione corrente/ consuntivo gestione antecedente di seguito allegato sotto la lettera b).

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle utenze di energia elettrica, gas, acqua ed eventuale teleriscaldamento. Al momento dell'immissione nel possesso dell'immobile, in contraddittorio tra l'agente immobiliare ed il conduttore, sono rilevati i dati dei consumi risultanti dai relativi contatori; analoga procedura avrà luogo al termine della locazione.

8) CAUZIONE

Il deposito cauzionale sarà pari a tre mensilità del canone e sarà costituito mediante:

- libretto nominativo, del quale il locatore si dichiara custode, ai sensi della disciplina di cui al D.P.R. n. 116/07 sui c.d. depositi dormienti.
- assegno circolare o bancario
- fideiussione bancaria o assicurativa.

9) TERMINE DI EFFICACIA DELLA PROPOSTA E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La presente proposta è irrevocabile per _____ giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione.

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale, allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione da parte dell'agente immobiliare a mezzo telegramma, raccomandata r.r. o fax.

10) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il proponente si dichiara edotto che ai sensi della legge 27.12.2006 n. 296, gli agenti di affari in mediazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera d-bis) del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del 26.4.1986 n. 131, sono obbligati a richiedere la registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

L'agente immobiliare, senza ulteriore spesa, redige il contratto di locazione secondo le norme vigenti, fornendo l'assistenza necessaria alla registrazione dello stesso.

11) COMPENSO DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Il proponente dichiara di riconoscere ed accettare il compenso dell'agente immobiliare, nella misura di una mensilità del canone annuo pattuito per locazione ad uso abitativo o nella misura pari al 10 % (dieci per cento) del canone annuo pattuito per locazione ad uso non abitativo oltre IVA.

Il compenso maturerà all'accettazione della proposta di locazione ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. e verrà corrisposto dal proponente all'agente immobiliare entro e non oltre la sottoscrizione del contratto di locazione.

Nel caso di recesso sarà comunque riconosciuta all'agente immobiliare ai sensi dell'art. 1756 cod. civ. una indennità di ammontare pari al compenso come sopra previsto.



12) RESTITUZIONE DEPOSITO FIDUCIARIO GRATUITO INFRUTTIFERO

Nel caso di mancata accettazione della presente proposta, ovvero scaduto infruttuosamente il termine di validità della stessa, l'agente immobiliare si obbliga a restituire al proponente l'assegno lasciato a sue mani a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero, senza che venga riconosciuto alcun interesse/o danno al proponente.

13) INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D. Lgs. 30.6.2003 N. 196

Il proponente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 D. Lgs. 30.6.2003 n.196.

14) FORO COMPETENTE

14.1: Clausola di mediazione (testo aggiornato alla luce dell'art. 4 D. Lgs. 28/2010, da ultimo modificato con D.L. 69/2013, convertito con L. 98/2013): per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla presente scrittura, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, qualora il giudice territorialmente competente sia in Brescia e/o provincia, le parti convengono di esperire obbligatoriamente il tentativo di mediazione presso la Camera di Commercio di Brescia.

14.2: Eventuale clausola di arbitrato: in caso di insuccesso della procedura, le parti valuteranno l'opportunità di ricorrere al giudizio arbitrale amministrato dalla Camera di Commercio di Brescia, adottato da Arbitro Unico, e celebrato secondo il relativo regolamento.

In ogni caso, nei contratti in cui parte è un consumatore, è esclusivamente competente il Foro di residenza o del domicilio del consumatore; nei contratti in cui parte è soggetto diverso dal consumatore, il Foro competente è

Si allegano i documenti elencati nella presente proposta.

Letto, confermato e sottoscritto

Brescia, li

Firma del proponente

Firma agente immobiliare

Per ricevuta dell'assegno n. _____, dell'importo di euro _____ tratto sulla Banca _____ e non trasferibile intestato al locatore Sig. _____, consegnato a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero.



L'agente immobiliare

Dichiarazione di accettazione del locatore

Letta ed esaminata la sopra estesa proposta di acquisto, ed in particolare valutate le condizioni e le clausole in essa contenute:

il sottoscritto sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ via _____ (cod. fisc. _____) dichiara di accettare la proposta nei termini sopra riportati.

la società _____ (cod. fisc. _____) in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ (cod. fisc. _____) dichiara di accettare la proposta nei termini sopra riportati.

Letto, confermato e sottoscritto

Brescia, li

Firma del locatore

Firma agente immobiliare

Norme di riferimento

Artt. 38-39-40 L. 27 luglio 1978, n. 392
L. 27 dicembre 2006, n. 296
art. 10 T.U. 26 aprile 1986, n. 131
art. 1326 cod. civ.
art. 1756 cod. civ.
art. 13 D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196
D.P.R. n. 22.6.2007 n. 116