

MILANO  
MONZA BRIANZA



**F.I.M.A.A.**

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

**PROPOSTA  
DI LOCAZIONE  
IMMOBILIARE**

INTESTAZIONE ED ESTREMI ISCRIZIONE C.C.I.A.A.

CASA & AFFARI SNC

CF: 12131800158

N.REA:1530620

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI

FIMAA MILANO, MONZA & BRIANZA

DEPOSITATO A CURA DELL'AGENTE IMMOBILIARE

PRESSO LA C.C.I.A.A.

IN OTTEMPERANZA ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989 N° 39

Mod. P.L.I. 1/2013 - Riproduzione vietata

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

CORSO VENEZIA, 39 - 20121 MILANO

[www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)

ADERENTE A CONFCOMMERCIO IMPRESE PER L'ITALIA, MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA

Spett.le / Egr. Sigg.

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

I./L. sottoscritt..... nat... a ..... il .....

residente a ..... via ..... n° .....

tel. .... C.F. .... e-mail .....

in qualità di ..... della .....

I./L. sottoscritt..... nat... a ..... il .....

residente a ..... via ..... n° .....

tel. .... C.F. .... e-mail .....

in seguito denominat.... “Proponente” tramite l’agenzia di mediazione immobiliare .....

con sede in ..... via ..... n° .....

C.F. .... P. IVA .....

iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di ..... REA n° .....

PEC ..... nella persona del Sig/ra .....

polizza assicurativa professionale stipulata con la compagnia ..... iscritta a

FIMAA ..... in seguito denominata “Agente Immobiliare”;

#### **PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI CONDURRE IN LOCAZIONE**

a corpo e non a misura, l’immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

#### **1) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Comune.....via .....n° .....piano.....

Proprietà intestata a ..... Destinazione d’uso .....

Composizione .....

.....

DatiCatastali:Foglio..... Mappale..... Sub..... categ.cat ..... classe..... vani/mq.....rendita€.....

e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani/mq ..... rendita € .....

Il Proponente non potrà destinare l’immobile ad un uso diverso da quello sopra indicato né sublocarlo in tutto o in parte né cedere il contratto di locazione, fatte salve le diverse disposizioni di legge.

Il Proponente dichiara che utilizzerà l’immobile per .....

#### **a) DICHIARAZIONI DEL LOCATORE**

Il Locatore ha dichiarato all’Agente Immobiliare che:

con riguardo alla conformità dell’immobile alle norme edilizie e urbanistiche per la destinazione d’uso sopra indicata: .....

.....

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti: .....

.....

con riguardo all’ACE (Attestato di certificazione energetica): .....

.....

con riguardo alle spese condominiali:

spese gestione ordinaria circa: € ..... (euro .....

annui come da ultimo  preventivo  consuntivo

**E con l’accettazione della presente proposta conferma integralmente dette dichiarazioni.**

#### **2) CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO**

€ ..... (euro .....

in ..... uguali rate anticipate di € ..... (euro .....

#### **a) AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del .....% (..... per cento), e comunque quella massima prevista dalle leggi vigenti della variazione dell’indice dei prezzi al consumo FOI<sup>1</sup> accertato dall’ISTAT, rispetto allo stesso mese dell’anno precedente.

#### **b) DEPOSITO CAUZIONALE**

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione il Proponente verserà a titolo di deposito cauzionale l’importo di

€ ..... (euro .....

pari a ..... mensilità del canone a mezzo .....

di fideiussione bancaria esigibile a prima escussione, con formale escussione, al beneficio di cui all’art. 1944 C.C. La fideiussione dovrà avere validità per tutta la durata del rapporto locativo, e dovrà prevedere la possibilità dal Locatore di escuterla sino a due mesi dopo la data di scadenza della stessa. La fideiussione dovrà essere consegnata in originale al Locatore entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale.

#### **c) ONERI CONDOMINIALI**

Per l’addebito delle spese condominiali il Proponente verserà al Locatore,

su semplice richiesta di questi, le quote a lui imputabili. Al termine dell’esercizio condominiale a consuntivo verranno eseguiti gli eventuali conguagli in dare o avere;

la somma di € ..... (euro .....

alle scadenze concordate per il pagamento del canone di locazione, in ..... uguali rate ..... anticipate di

€ ..... (euro .....

al termine dell’esercizio condominiale. La somma, così calcolata a forfait, sarà adeguata annualmente nella medesima misura percentuale utilizzata per l’adeguamento del canone di locazione.

#### **d) PATTI PARTICOLARI**

Il Proponente dichiara che utilizzerà il locali per l’apertura di un’attività di ....., che ai fini della Legge 392/78  non prevede il contatto diretto del pubblico  prevede il contatto diretto del pubblico.

Il Proponente è tenuto sotto sua diretta e/o personale responsabilità a denunciare l’attività esercitata agli enti locali ed eventuali variazioni di tale attività nel corso della locazione, se autorizzata.

Il Proponente si impegna a sua cura e spese a provvedere alla voltura delle intestazioni dei contratti di erogazione dei servizi di luce, acqua e gas, comunicando al Locatore le compagnie venditrici prescelte, loro eventuali modificazioni nel corso della locazione e fornendo al termine del rapporto di locazione copia delle ultime bollette pagate.

.....

#### **3) TIPOLOGIA E DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto di locazione sarà del seguente tipo:

**3.1) uso diverso da quello di abitazione (legge 392/78 durata minima anni 6+6)**  **3.2) uso abitativo**

**a)** art.2, comma 1, L.431/98 (durata: minimo anni 4+4)

**b)** art.2, comma 3, L.431/98 (durata: minimo 3+2)

**c)** art.5, comma 1, L.431/98 di natura transitoria (durata: da 1 a 18 mesi) per le seguenti esigenze .....

.....

**d)** art.5, commi 2 e 3, L.431/98 di natura transitoria per studenti universitari (durata: da 6 a 36 mesi)

**e)** altro (art. 1 L. 431/98) .....

Per i contratti di cui alle lettere b), c), d), le parti si impegnano a sottoscrivere il modello tipo inserito nell’accordo territoriale vigente per il comune ove è sito l’immobile.

Il contratto avrà durata di anni/mesi ..... a decorrere dal ..... al .....

#### **4) DEPOSITO FIDUCIARIO DELLE PARTI**

€ ..... (euro .....

vengono versati alla

firma della presente proposta, a mani dell’Agente Immobiliare che rilascia ricevuta a titolo di deposito, con assegno bancario

n° ..... NON TRASFERIBILE, intestato al Locatore, tratto sulla banca .....

Agenzia ..... L’Agente Immobiliare è autorizzato fin d’ora dal Proponente a consegnare tali somme al Locatore nel momento in cui il Proponente avrà comunicazione dell’accettazione del Locatore medesimo e cioè alla conclusione del contratto (vedi art. 8). In tale caso la somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA.

#### **5) CONSEGNA IMMOBILE**

L’immobile verrà consegnato alla data del ....., libero da cose e persone, con decorrenza contrattuale

dal ..... La consegna dell’immobile decorrerà dalla data di consegna delle chiavi al Conduttore, il quale dal quel

momento si costituirà custode del bene. La sottoscrizione del contratto di locazione avverrà entro .....

#### **6) TERMINE D’IRREVOCABILITA’ DELLA PROPOSTA**

La presente proposta è irrevocabile per ..... giorni da oggi, ossia sino al ..... compreso.

#### **7) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA**

L’Agente Immobiliare si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al Locatore.

#### **8) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)**

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) non appena il Proponente avrà conoscenza dell’accettazione della proposta stessa da parte del Locatore; la presa conoscenza avverrà mediante la sottoscrizione della presente proposta, ove indicato. In difetto la relativa comunicazione potrà pervenire al Proponente anche tramite l’Agente Immobiliare mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A.R. o per e-mail all’indirizzo sopra indicato.

#### **9) COMPENSO DI MEDIAZIONE E RESTITUZIONE SOMME**

**a)** Il Proponente dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell’Agente Immobiliare, a favore del quale si impegna a versare la provvigione, convenuta nel .....% (..... per cento) + IVA del canone di locazione annuo a regime, alla data prevista

per la stipula del contratto di locazione. **b)** In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del Locatore il Proponente avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell’Agente Immobiliare delle somme consegnatagli a titolo di deposito.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Firma Agente Immobiliare

*(Per il deposito dell’assegno)*

.....

.....

Firma Proponente

.....

Asi sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 C.C. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6) Termine d’irrevocabilità della proposta.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Firma Proponente

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Firma Proponente

.....

Il Locatore con l’accettazione della presente conferma integralmente le dichiarazioni di cui all’art.1a).

.....

.....

.....

.....

.....

Firma per accettazione del Locatore

.....

Per avvenuta conoscenza dell’accettazione (art.1326 del C.C.)

.....

.....

.....

.....

Firma Proponente

<sup>1</sup> FOI: Prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi. Il FOI si riferisce ai consumi dell’insieme delle famiglie che fanno capo a un lavoratore dipendente operaio o impiegato. Tale indice si pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell’art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392.



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI  
ADERENTE ALLA CONFCOMMERCIO

LA PIU' GRANDE E ANTICA ASSOCIAZIONE ITALIANA DEGLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE