

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

UNA **FIAIP**

Compilato dall'Agente Sig./Sig.ra _____,
iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. _____.

Agenzia _____,
con sede a _____ (____), cap _____,
in _____,
telefono _____, e-mail _____,
pec _____, partita iva _____,
codice fiscale _____, iscritta nella Sezione Agenti Immobiliari presso la
Camera di Commercio di _____, REA n. _____.

**Modulo depositato al Registro Imprese della suddetta Camera di Commercio
in data _____ protocollo n. _____**

EUROFINIMMOBILIARE.IT
P.IVA 07282590822
Amministratore Unico
Massimiliano Fazio
Numero REA: PA-448729

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
[si allega copia: ☐ Documento di riconoscimento, ☐ Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

ed il/la sottoscritto/a Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
[si allega copia: ☐ Documento di riconoscimento, ☐ Codice Fiscale o Tessera Sanitaria]

☐ presenza di altro/i soggetto/i nel campo note;

☐ in qualità di _____,
☐ della ditta/società _____, con sede legale a _____ (____),
cap _____ in _____, partita iva _____,
codice fiscale _____, e-mail _____, pec _____;
☐ del/della Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____;
[si allega copia: ☐ Visura camerale, ☐ _____]

di seguito, per brevità "**PROPONENTE**".

Per tramite del/della Sig./Sig.ra _____,
in qualità di _____ dell'Agenzia _____,
con sede a _____ (____) cap _____ in _____,
telefono _____, e-mail _____, pec _____,
partita iva _____, codice fiscale _____, iscritta presso la Camera di Commercio di _____
nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. _____, assicurata, a norma e per gli
effetti dell'art. 18 L. 57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la
compagnia _____, polizza n. _____, con scadenza
il _____ ed iscritto/a alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. _____;
☐ Agente immobiliare certificato ai sensi UNI/PdR 40:2018; ☐ Valutatore immobiliare certificato ai sensi UNI 11558:2014;
☐ Iscritto/a al Ruolo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio; ☐ Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale;

di seguito per brevità "**AGENTE**".

Indirizza la presente proposta irrevocabile di locazione immobiliare al/alla:

Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
per la quota di _____ di ☐ piena proprietà, ☐ usufrutto, ☐ nuda proprietà, ☐ _____;

ed il/la Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____,
residente a _____ (____) cap _____ in _____;
per la quota di _____ di ☐ piena proprietà, ☐ usufrutto, ☐ nuda proprietà, ☐ _____;

☐ presenza di altro/i soggetto/i nel campo note;

☐ in qualità di _____,
☐ della ditta/società _____, con sede legale a _____ (____),
cap _____ in _____, partita iva _____,
codice fiscale _____, e-mail _____, pec _____;
☐ del/della Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, codice fiscale _____;

di seguito, per brevità "**LOCATORE**".

E SI IMPEGNA A CONDURRE IN LOCAZIONE

l'immobile ☐ per intero, ☐ per una porzione evidenziata nella planimetria allegata, di seguito descritto e del quale è stata
presa visione in ogni particolare con l'Agente suddetto o suo incaricato, ☐ insieme ad un collega o suo incaricato,
dell'Agenzia _____,
quale mediatore del Locatore, alle condizioni sotto riportate.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

1. OGGETTO DELLA PROPOSTA: Immobile sito a _____ (____),
in _____,
numero _____, scala _____, piano _____ ☐ servito da ascensore, interno _____, e composto da _____

☐ non arredato, ☐ parzialmente arredato, ☐ arredato (☐ come da elenco, anche fotografico, allegato),
destinazione d'uso _____, con tutti i suoi impianti e finiture, accessori e pertinenze.
☐ Il tutto con la sola eccezione di _____

Dalle dichiarazioni rese dal Locatore e dalla visione dei documenti in possesso dell'Agente, risulta:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agenzia delle Entrate - Ufficio di _____ Territorio - Comune di _____
- catasto ☐ fabbricati ☐ terreni, foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____,
classe _____, consistenza _____, superficie catastale _____, rendita _____,
- catasto ☐ fabbricati ☐ terreni, foglio _____, particella _____, subalterno _____, zona _____, categoria _____,
classe _____, consistenza _____, superficie catastale _____, rendita _____

Altri dati identificativi catastali _____

☐ Come da visura/e catastale/i allegata/e.

ABITABILITA' / AGIBILITA'

☐ Certificato rilasciato dal Comune in data _____.
☐ Attestazione asseverata redatta dal Direttore dei lavori e trasmessa al Comune in data _____.

VINCOLI

☐ Diretto, di interesse culturale, ai sensi del D.L.vo 42/2004; ☐ _____.

EFFICIENZA ENERGETICA

☐ Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (ACE/APE) emesso in data _____, con validità dieci
anni, classe energetica _____, kWh/m²anno _____. A far data dal rilascio dell'attestato, l'immobile non ha subito
interventi tali da determinarne una variazione del rendimento energetico.
☐ Esente da certificazione.

IMPIANTI

Dichiarazione di conformità o di rispondenza per i seguenti impianti funzionanti (D.M. 37/2008):

☐ elettrico/elettronico; ☐ idrico/sanitario; ☐ gas; ☐ riscaldamento/condizionamento; ☐ sollevamento; ☐ antincendio
ed a far data dal rilascio della dichiarazione suddetta, ogni impianto non ha subito interventi tali da determinarne una
nuova dichiarazione. L'eventuale adeguamento a norma di legge e/o rilascio delle dichiarazioni mancanti sarà a cura ed
onere: ☐ del Locatore che si impegna a farlo eseguire nel più breve tempo possibile e la relativa nuova documentazione
dovrà essere consegnata all'Agente entro tre giorni primi della data di sottoscrizione del contratto di locazione;
☐ del Proponente che si impegna a farlo eseguire nel più breve tempo possibile e la relativa nuova documentazione
dovrà essere consegnata all'Agente entro sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Libero da ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, oneri reali, vincoli e gravami di qualsiasi specie, privilegi,
anche fiscali e servitù attive e passive. ☐ Ad eccezione di _____.

CONDOMINIO

☐ Il condominio non è formalmente costituito.
☐ Il condominio è amministrato da _____
con sede a _____, in _____,
tel. _____, e-mail _____;
☐ limitazioni all'uso delle porzioni private: _____;
☐ limitazioni e speciali modalità d'uso delle porzioni condominiali: _____;

2. TIPOLOGIA DEL CONTRATTO, DURATA ED OFFERTA ECONOMICA: La tipologia di contratto proposto è del tipo ad uso:

ABITATIVO

☐ durata minima anni 4+4 (art. 2, co. 1, L. 431/98), canone libero mensile € _____;
☐ durata minima anni 3+2 (art. 2, co. 3, L. 431/98), canone* mensile € _____;
☐ natura transitoria, durata massima 18 mesi (art. 5, comma 1, L. 431/98), canone* mensile € _____;
☐ natura transitoria per le esigenze degli studenti universitari, durata da 6 a 36 mesi (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98),

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

canone* mensile € _____;

☐ canone e durata libera (per esclusione ex L. 431/98, art. 1, co. 2, lett. a), canone mensile € _____;

☐ altri _____.

* Canone concordato secondo gli accordi territoriali in essere, per tali contratti dovrà essere richiesta l'attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 ad una associazione di categoria firmataria dell'accordo (proprietari / inquilini) o il contratto andrà stipulato con la loro assistenza.

NON ABITATIVO

☐ commerciale - direzionale, durata minima anni 6+6 (L. 392/78), canone mensile € _____;

☐ altri _____.

Il Proponente garantisce la sussistenza dei presupposti di legge di cui alle tipologie contrattuali sopra contrassegnate, compresa la sussistenza di eventuali autorizzazioni, e libera l'Agente da ogni e qualsiasi responsabilità in tal senso.

Il contratto, nel rispetto delle durate minime previste per legge, dovrà avere durata di _____ ☐ anni ☐ mesi e rinnovo secondo legge (ove previsto), con decorrenza dal _____ e prima scadenza il _____, il recesso potrà avvenire previo avviso al Locatore da comunicarsi _____ mesi prima.

Per quanto non espressamente previsto e richiesto, il contratto dovrà prevedere esclusivamente le clausole d'uso in questo tipo di contrattazioni e quelle previste dalla legge. ☐ Condizioni particolari: _____.

a) Canone:

☐ Sarà ☐ Non sarà soggetto ad IVA e dovrà essere corrisposto in rate _____ anticipate, da versarsi:

☐ presso il domicilio del Locatore; ☐ mediante bonifico bancario sul c/c intestato al Locatore ed indicato nel contratto.

☐ Sarà ☐ Non sarà soggetto ad aggiornamento Istat nella misura del ☐ 75% ☐ 100%, ove consentito.

Il Locatore dichiara di ☐ optare ☐ non optare per il sistema di tassazione del reddito da locazione "cedolare secca".

b) Spese condominiali:

☐ Non sussistono a carico del Conduttore.

☐ A carico del Conduttore preventivate, salvo conguaglio, per il corrente anno in € _____, comprensive dei costi per consumi di ☐ acqua ☐ riscaldamento ☐ _____ e dovranno essere versate ☐ al Locatore, ☐ egualmente frazionate ed unitamente ad ogni rata del canone di locazione, ☐ secondo le scadenze previste, ☐ in misura fissa, ☐ quale acconto, ☐ con obbligo ☐ senza obbligo di conguaglio alla fine di ogni anno condominiale; ☐ direttamente all'Amministratore di condominio secondo le scadenze previste.

c) Altre spese:

A carico del Conduttore le spese inerenti: ☐ acqua; ☐ energia elettrica; ☐ gas; ☐ riscaldamento; ☐ climatizzazione; ☐ manutenzione ordinaria obbligatoria della caldaia; ☐ manutenzione ordinaria obbligatoria dei climatizzatori; ☐ tassa rifiuti; ☐ canone TV; ☐ internet; ☐ linea telefonica; ☐ _____.

Dovranno essere versate: ☐ al Locatore frazionatamente ed unitamente ad ogni rata del canone di locazione per l'importo di € _____ cadauna, ☐ in misura fissa ☐ quale acconto, ☐ con obbligo ☐ senza obbligo di conguaglio alla fine di ogni anno; ☐ direttamente ai fornitori dei servizi al ricevimento delle fatture ☐ intestandosi le relative forniture entro _____ giorni dalla data di registrazione del contratto di locazione.

d) Deposito cauzionale:

all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione e comunque prima della consegna dell'immobile, il Conduttore consegnerà al Locatore, a titolo di deposito cauzionale:

☐ una somma pari a _____ mensilità del canone di locazione;

☐ una fideiussione ☐ bancaria ☐ assicurativa ☐ a semplice richiesta, a garanzia di tutti gli obblighi ed oneri previsti nel contratto, a favore del Locatore e del valore di € _____ con validità, anche con rinnovi, ☐ equivalente alla durata della locazione ☐ superiore di _____ mesi alla durata della locazione;

☐ altra forma di garanzia: _____.

3. DEPOSITO FIDUCIARIO: Il Proponente consegna all'Agente, a titolo di deposito fiduciario gratuito, anche nell'interesse del Locatore, la somma di € _____ (Euro _____), mediante:

☐ contanti; ☐ n. _____ assegno/i bancario/i, intestato/i al Locatore e non trasferibile/i, di cui si allega copia, tratto/i su _____ numero _____;

☐ bonifico bancario sul conto corrente dedicato dell'Agente le cui coordinate sono:

IBAN: _____, BIC-SWIFT: _____,

intestato a _____, in essere presso la Banca _____,

filiale n. _____ di _____, con causale "deposito fiduciario locazione immobiliare" di cui si allega copia.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

Detta somma viene rilasciata all'Agente con l'incarico di consegnarla al Locatore ad avvenuta conoscenza, da parte del Proponente, dell'accettazione della presente proposta di locazione (art. 1326 c.c.), da quel momento tale somma costituirà caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) e la presente proposta di locazione avrà valore ed efficacia di contratto preliminare. Il Locatore dovrà contestualmente affidarla in deposito infruttifero all'Agente fino alla sottoscrizione del contratto di locazione con l'espressa autorizzazione a restituirla al Proponente nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate che possano ostacolare la regolare locazione.

Successivamente, una volta stipulato il contratto di locazione, tale importo andrà a detrarsi dalle somme dovute (canone, deposito cauzionale e/o eventuali anticipi / cauzioni / imposte).

In mancanza di rispetto dei termini di sottoscrizione del contratto di locazione da parte del Proponente, l'Agente consegnerà la somma al Locatore.

4. CONSEGNA DEL BENE: La sottoscrizione del contratto di locazione dovrà avvenire entro il _____. La consegna sarà effettuata: ☐ alla data di inizio locazione prevista nel contratto, ☐ alla sottoscrizione del contratto, ☐ _____.

5. REGISTRAZIONE, SPESE ED ALTRI ADEMPIMENTI: La registrazione del contratto sarà effettuata ☐ in via telematica dall'Agente, ☐ dal Locatore e l'eventuale spesa per: imposta di registro sarà equamente suddivisa tra le parti, l'imposta di bollo e quietanza a carico del Conduttore e l'assistenza in atto o attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 a carico del Locatore.

In caso di locazione a Conduttore/i cittadino/i extra UE, per un periodo superiore ad un mese, è obbligo del Locatore, stabilito dall'articolo 7 del T.U. 286/98, comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza di competenza, entro 48 ore dalla consegna dei locali, la presenza dello straniero, consegnando o inviando per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo equipollente (posta elettronica certificata), l'apposito modulo di cessione fabbricato.

6. TERMINI: La presente proposta di locazione è da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., fino al termine essenziale delle ore _____ del _____, entro il quale potrà essere accettata dal Locatore. Decorso tale termine diventerà definitivamente inefficace ove non pervenga comunicazione inerente l'avvenuta accettazione entro i cinque giorni successivi, a mezzo raccomandata A.R., fax, telegramma, e mail ordinaria, o posta elettronica certificata, messaggio su recapito mobile ai riferimenti del Proponente sopraindicati.

La suddetta comunicazione potrà essere sostituita da consegna a mano della copia accettata, a fronte della quale il Proponente rilascerà apposita ricevuta.

In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del Locatore, il Proponente avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'Agente della somma consegnategli a titolo di deposito, con espressa rinuncia ad ulteriori pretese per penali, danni, interessi per qualsivoglia titolo e/o causa.

7. CLAUSOLE AGGIUNTIVE: _____

NOTE: _____

Sottoscritto a _____, il _____

Il Proponente _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 1 (esonero responsabilità informazioni), 2 (tipologia del contratto, durata ed offerta economica), 3 (deposito fiduciario), 4 (consegna del bene), 5 (spese), 6 (termini, irrevocabilità della proposta e rinuncia danni) e 7 (clausole aggiuntive).

Il Proponente _____

EUROFINIMMOBILIARE.IT
P.IVA 07282590822
Amministratore Unico
Massimiliano Fazio
Numero REA: PA-448729

L'Agente per ricevuta del deposito _____

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

LOCATORE: ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA E RICEVUTA DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

Confermo dette mie dichiarazioni riportate in proposta e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Proponente sia dell'Agente.

Con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, accetto integralmente la proposta che precede e dichiaro di ricevere la somma indicata all'art. 3 della proposta che da questo momento costituisce caparra confirmatoria, contestualmente la affido, in deposito infruttifero, all'Agente fino alla sottoscrizione del contratto di locazione con l'intesa che nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate da parte mia, che possano ostacolare la regolare locazione, l'Agente è automaticamente autorizzato a restituire tale somma al Proponente senza necessità di alcuna ulteriore autorizzazione e con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Locatore _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 2 (tipologia del contratto, durata ed offerta economica), 3 (deposito fiduciario), 4 (consegna del bene), 5 (spese), 6 (termini) e 7 (clausole aggiuntive).

Il Locatore _____

EUROFINIMMOBILIARE.IT
P.IVA 07282590822
Amministratore Unico
Massimiliano Fazio
Numero REA: PA-448729

L'Agente per ricevuta del deposito della caparra confirmatoria _____

PROPONENTE: PRESA VISIONE DELL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente proposta firmata nei termini ed accettata dal Locatore.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Proponente _____

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

LOCATORE: PRESA VISIONE DELLA PROPOSTA CON DICHIARAZIONE DI MANCATA ACCETTAZIONE ED EVENTUALE FORMULAZIONE DI UNA CONTROPROPOSTA

Confermo dette mie dichiarazioni riportate in proposta e presto espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Proponente sia dell'Agente. Presa visione della proposta, con la seguente sottoscrizione e sigla nelle pagine precedenti, dichiaro di NON accettarla nell'attuale composizione.

☐ Formulo una controproposta con le seguenti aggiunte, modifiche e sostituzioni alle condizioni offerte che sarà efficace ed irrevocabile fino alle ore _____ del giorno _____, termine entro il quale il Proponente la potrà accettare e mi dovrà pervenire l'eventuale accettazione entro i tre giorni successivi: _____

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Locatore _____

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 2 (tipologia del contratto, durata ed offerta economica), 3 (deposito fiduciario, 4 (consegna del bene), 5 (spese), 6 (termini) e 7 (clausole aggiuntive).

Il Locatore _____

PROPONENTE: PRESA VISIONE DELLA MANCATA ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA E ACCETTAZIONE/NON ACCETTAZIONE DELL'EVENTUALE CONTROPROPOSTA

Con la seguente sottoscrizione dichiaro di ricevere dall'Agente copia della presente proposta firmata nei termini e NON accettata dal Locatore.

☐ In merito alla controproposta formulata dal Locatore dichiaro di ☐ accettarla integralmente, ☐ non accettarla.

☐ In merito alla somma di cui all'art. 3 della proposta ne ☐ richiedo restituzione all'Agente, ☐ accuso ricevuta di restituzione da parte dell'Agente.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Proponente _____

Per impegno di restituzione al Proponente della somma di cui all'art. 3 della proposta.

EUROFINIMMOBILIARE.IT

P.IVA 07282590822

Amministratore Unico

Massimiliano Fazio

Numero REA: PA-448729

L'Agente _____

LOCATORE: PRESA VISIONE DELL'ACCETTAZIONE DELLA CONTROPROPOSTA E RICEVUTA DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

Preso visione dell'avvenuta accettazione della controproposta da parte del Proponente, con la seguente sottoscrizione, dichiaro di ricevere la somma indicata all'art. 3 della proposta che da questo momento costituisce caparra confirmatoria, contestualmente la affido, in deposito infruttifero, all'Agente fino alla sottoscrizione del contratto di locazione con l'intesa che nell'ipotesi in cui emergano difformità non dichiarate da parte mia, che possano ostacolare la regolare locazione, l'Agente è automaticamente autorizzato a restituire tale somma al Proponente senza necessità di alcuna ulteriore autorizzazione e con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità.

Sottoscritto a _____, il _____ alle ore _____.

Il Locatore _____

EUROFINIMMOBILIARE.IT

P.IVA 07282590822

Amministratore Unico

Massimiliano Fazio

Numero REA: PA-448729

L'Agente per ricevuta del deposito della caparra confirmatoria _____



LA PIÙ DIFFUSA ORGANIZZAZIONE DI AGENTI IMMOBILIARI
PRESENTE CAPILLARMENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**12.000 AGENZIE ASSOCIATE IN ITALIA DALLA PARTE DEI CITTADINI CHE
VOGLIONO COMPRARE, VENDERE, AFFITTARE O INVESTIRE IN BENI IMMOBILI**

Sede Nazionale / Centro Studi:

Via Sardegna, 50
00187 ROMA
tel. 06.452.31.81
fax 06.452.318.20
centrostudi@fiaip.it
www.fiaip.it



Aderente:



CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



ASSOCIAZIONE AGENTI IMMOBILIARI AMERICANI



EUROFINIMMOBILIARE.IT
P.IVA 07282590822
Amministratore Unico
Massimiliano Fazio
Numero REA: PA-448729

(Timbro)