



CONTRATTO D'INTESA PER  
IMMOBILI ESISTENTI





## INCARICO DI VENDITA

### TRA

La Società / il/la/i Signor/a/i / l'istituto di credito.....

- ..... con sede in ..... Via ..... n. ...., capitale sociale euro ..... Interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di ..... - numero di iscrizione, codice fiscale e Part. IVA ....., - R.E.A. di .....: ....., qui rappresentata da ....., nat. a ..... il ....., domiciliat. per la carica presso la sede legale della società, nella sua qualità di amministratore unico della stessa, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;
- residente in ..... via .....  
Codice Fiscale .....

### E

La Società:

- **Immobiliare Conti S.r.l.** con sede in Varese Via Avegno n. 15, iscritta nel Registro delle Imprese di Varese , codice fiscale e Part. IVA 01524210125, - R.E.A. di Varese 188408, qui rappresentata dal Signor Emanuele Conti, nato a Varese il 7 ottobre 1954, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, nella sua qualità di amministratore unico della stessa, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale.

### PREMESSO

- A. che ..... è/sono proprietario/a/i di un edificio in Comune di ..... in censo individuato come segue: .....
- B. che ..... presta/prestano fin da ora garanzia di evizione a norma di legge, dichiarando che quanto sopra descritto è di sua/loro piena ed assoluta proprietà, ad esso/a/i pervenuto con acquisto .....
- C. che ..... garantisce/garantiscono fin da ora che la sua/loro proprietà è libera da pesi, ipoteche, liti, oneri reali e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione: .....
- D. che ..... in relazione alla sua/loro proprietà dichiara/dichiarano quanto segue:
  - la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico/termo/sanitario alla normativa vigente
    - è stata redatta
    - non è stata redatta
  - e
    - si impegna/impegnano
    - non si impegna/impegnano
  - a fare redigere a proprie cure e spese le dichiarazioni eventualmente mancanti entro la data fissata per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita
    - è dotata
    - non è dotata
  - di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e si impegna/impegnano, in quest'ultimo caso, a farla immediatamente redigere.



- Lo stato di fatto in cui si trova corrisponde ai dati catastali sopra indicati e alle relative planimetrie
- Lo stato di fatto in cui si trova corrisponderà ai dati catastali sopra indicati e alle relative planimetrie nel momento in cui verrà concluso il contratto definitivo di compravendita

- E.** che la società Immobiliare Conti s.r.l. ha ideato una nuova iniziativa, avente ad oggetto una piattaforma denominata “HOMEPOOLING” studiata per incrociare e soddisfare gli interessi dei potenziali acquirenti immobiliari con quelli dei venditori, al fine di consentire agli uni un acquisto agevolato e garantito e agli altri la certezza della vendita, per la quale Immobiliare Conti ha predisposto idonea documentazione, nonché un apposito marchio (comprensivo di logo), la cui proprietà è e resterà in capo a Immobiliare Conti, come specificato nelle successive pattuizioni;
- F.** che ..... intende/intendono aderire all’iniziativa HOMEPOOLING di Immobiliare Conti S.r.l. (di seguito “l’iniziativa”), così come descritta nella successive pattuizioni di cui al presente contratto; allo scopo ..... ha/hanno già consegnato alla stessa la documentazione completa relativa alla proprietà;
- G.** che la Società Immobiliare Conti S.r.l. ha (i) esaminato l’intera documentazione, trovando tutto potenzialmente idoneo all’iniziativa e (ii) predisposto una prima versione del listino prezzi coerente con la stessa, a condizione che ..... rispetti/rispettino gli impegni assunti nelle successive pattuizioni;
- H.** che l’iniziativa è stata altresì valutata preventivamente da ....., con perizia n. .... del ..... a firma del perito incaricato....., che conferma un valore di stima superiore al listino prezzi di una percentuale pari al .....

**tutto ciò premesso e confermato si conviene e stipula quanto segue:**

#### **Art. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

1-1 Le suddette premesse e i seguenti allegati:

- Titoli abilitativi;
- Abitabilità;
- Progetto generale;
- Tavole dei particolari costruttivi;
- APE;
- Certificazione degli impianti;
- Listino dettagliato dei prezzi di vendita;
- Titoli di proprietà;
- Relazione notarile preliminare;
- .....
- Accordo economico per la mediazione

costituiscono patto nonché parte integrante ed essenziale del presente contratto essendo tutto conosciuto e qui accettato dalle parti.

#### **Art. 2 – CONSENSO E OBBLIGHI DELLE PARTI**



- 2-1** Il/La/I ..... così come sopra rappresentato/a/i, aderendo all'iniziativa HOMEPOOLING, conferisce/conferiscono a Immobiliare Conti S.r.l. esclusivo incarico affinché la stessa reperisca uno o più acquirenti costituenti almeno ..... per cento del valore complessivo dell'intera proprietà.
- 2-2** L'incarico decorrerà dalla data odierna e terminerà automaticamente il..... per entrambe le parti, senza facoltà di recesso anticipato e senza necessità di disdetta.
- 2-3** ..... si obbliga/obbligano a mantenere inalterati tutti i prezzi di vendita per l'intero periodo di incarico e a sottoscrivere, ad obiettivo raggiunto, i relativi contratti preliminari di compravendita;
- 2-4** Il prezzo per ogni compravendita dovrà essere fissato con un valore corrispondente ai prestabiliti valori di listino, non potrà subire variazione e dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:
- 10% alla sottoscrizione del contratto preliminare
  - 90% alla consegna contestuale all'atto definitivo;
- 2-5** Immobiliare Conti S.r.l. si obbliga a proprie cure e spese:
- a verificare preventivamente la convenienza dell'intervento;
  - a redigere apposita analisi di mercato che attesti che i prezzi proposti da/dai ..... siano coerenti con i listini predisposti e vantaggiosi rispetto ai valori di mercato al momento della compravendita;
  - ad assistere il venditore nelle attività necessarie per predisporre la documentazione utile affinché la società peritale possa provvedere alla preventiva valutazione dell'intervento;
  - a rendere pubbliche la dichiarazione di convenienza, la propria perizia e la perizia della società peritale;
  - a comunicare con sollecitudine a tutti gli aderenti all'iniziativa HOMEPOOLING, che abbiano preventivamente fornito i propri dati, la nuova iniziativa e in ogni caso a promuovere la vendita degli immobili servendosi dell'intera propria organizzazione;
  - a predisporre una strategia di marketing, attraverso i siti [www.immobiliareconti.it](http://www.immobiliareconti.it) e [www.homepooling.it](http://www.homepooling.it), quest'ultimo appositamente predisposto, mediante attività di seo, sem, web e social media marketing di primaria agenzia nonché attraverso pubblicazioni di settore, portali immobiliari, cartellonistica e/o affissioni stradali nelle zone individuate come strategiche e idonee.
  - ad assistere acquirenti e venditore fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi di compravendita;
  - a supportare nella predisposizione di eventuali Regolamenti di Condominio o di Comunione;

### **Art. 3 – DIRITTI DI PROPRIETA' INTELLETTUALE E/O D'AUTORE**

Il marchio, comprensivo di tutti i propri elementi distintivi, "HOMEPOOLING", così come il logo allegato alla presente scrittura, è proprietà esclusiva di Immobiliare Conti, il/La/I ..... si obbliga/obbligano a non utilizzare in alcun modo il marchio ed il logo "HOMEPOOLING" allegati, se non per le finalità concordate di volta in volta e relative all'operazione quivi descritta, previa autorizzazione scritta di Immobiliare Conti. Per effetto di ciò il/La/I ..... si impegna/impegnano con la sottoscrizione della presente scrittura, ai sensi dell'articolo 1381 C.C., a rinunciare



espressamente a qualsiasi diritto sull'intero progetto, sul marchio "HOMEPOOLING" e sul relativo logo allegato, nonché a evitare qualsiasi utilizzo non autorizzato dei medesimi. I diritti di proprietà quivi descritti si estenderanno anche a tutta la documentazione (da intendersi "Informazione Riservata" ai sensi del successivo articolo 4), relativa a "HOMEPOOLING" che Immobiliare Conti dovesse condividere con il/la/i ..... nel corso dell'esecuzione del presente contratto, nonché a relative modifiche, conversioni, adattamenti e integrazioni della medesima.

#### **Art. 4 – RISERVATEZZA**

Nel corso del presente Contratto, ciascuna Parte potrebbe avere accesso ad informazioni dell'altra Parte (in forma verbale, cartacea od elettronica) che siano relative ad attività passate, presenti o future riguardanti l'impresa, la ricerca, lo sviluppo e le conoscenze tecniche (di seguito, "**Informazioni Riservate**").

Le Informazioni Riservate di una Parte possono essere utilizzate dall'altra Parte solo in relazione all'esecuzione del presente Contratto. Ciascuna Parte s'impegna a proteggere la riservatezza delle Informazioni Riservate dell'altra Parte con la stessa cura con la quale protegge le proprie Informazioni Riservate e comunque con la diligenza professionale che compete loro nel proteggere tali Informazioni Riservate. Il/la/i ..... si impegna/impegnano, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 C.C., a far rispettare alle proprie Risorse le obbligazioni di riservatezza di cui al presente articolo.

Le Informazioni Riservate non potranno essere copiate e/o riprodotte senza il preventivo consenso scritto della Parte che le ha rivelate.

Resta inteso che ciascuna delle parti potrà conservare, secondo le modalità previste dal presente articolo, copia delle Informazioni Riservate ai fini della tenuta dei propri libri e/o ai fini di controllo qualità.

Le disposizioni contenute nel presente articolo resteranno valide ed efficaci per un periodo di 5 (cinque) anni successivi alla cessazione, per qualsiasi causa, del Contratto.

#### **ART. 5 – AUTONOMIA DELLE PARTI**

Ciascuna Parte deve intendersi indipendente ed autonoma dall'altra, senza che il presente contratto costituisca in alcun modo rapporti di associazione in partecipazione, controllo, Joint Venture o altre analoghe fattispecie tra le parti. Fermo quanto sopra, è inoltre convenuto che, indipendentemente dalle modalità di svolgimento dei Servizi, il rapporto nei confronti dei Clienti Finali sarà comunque sempre mantenuto e gestito esclusivamente dal/la/i .....

#### **Art. 6 - OBBLIGHI DI VERIFICA DELLA CLIENTELA**

La società..... prende atto del dovere che sulla stessa grava ai sensi dell'Art. 21 del D.Legisl. n. 231/2007 di fornire sotto la propria responsabilità, anche penale, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ad Immobiliare Conti di adempiere agli obblighi dell'adeguata verifica della clientela.

Sottoscritto in ..... il .....