

PARTE I

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

Titolo I: COMPRAVENDITA

Art. 1: Classificazione

La compravendita può essere effettuata “a porte chiuse”, “arredato”, “a corpo” o “a misura”.

Si intende:

per “vendita a porte chiuse” la vendita senza inventario dei beni contenuti nell’immobile;

per “vendita arredato” la vendita con inventario dei beni contenuti nell’immobile;

per “vendita a corpo” quella senza specificazione delle misure dell’immobile ma con la definizione allegata dei grafici identificativi, accettata dalle parti;

per “vendita a misura” la vendita dove sono indicate le superfici e le valutazioni indicative di tali superfici.

Devono considerarsi indicativi i riferimenti ai muri perimetrali esterni, ai muri di confine con le altre proprietà, alle parti comuni e agli accessori, secondo le percentuali espresse nell’atto.

Art. 2: Provvigioni del mediatore

S’intende dovuta la provvigione al mediatore solo dopo che è stato validamente concluso l’accordo di compravendita.

L’accordo di compravendita si intende a questo effetto validamente concluso quando le parti abbiano per iscritto definito tra loro irrevocabilmente il prezzo, le condizioni di vendita nonché le modalità di pagamento.

Nella compravendita di immobili in genere, indipendentemente dal prezzo, si riconosce una percentuale di provvigione del 3% per parte, salvo diverso accordo per iscritto.

Nella compravendita con permuta di immobili, la provvigione viene pagata nella percentuale del 3% per parte sul prezzo dell’immobile di maggior valore.

Art. 3: Cessione di immobili in blocco

Si intende per tale la vendita di un bene comprensivo di immobili, attrezzature e merci in magazzino.

Per tali compravendite, sia a “porte chiuse” che “arredato”, si riconosce una provvigione al mediatore del 3% per parte.

Art. 4: Cessione di attività commerciali e produttive

Agli effetti del calcolo della percentuale di mediazione si intende per vendita di attività commerciali e/o produttive la cessione di avviamento, attrezzature e merci.

Viene riconosciuta al mediatore una provvigione del 4% per parte.

Art. 5: Scelta del notaio

Negli acquisti degli immobili ad uso abitativo il notaio è designato da parte acquirente, che ne sostiene i costi.

Art. 6: Caparra

Nel contratto di compravendita viene versata alla sottoscrizione dell’accordo scritto, preliminare privato o pubblico, una somma a titolo di caparra non inferiore al 10% del valore complessivo della compravendita.

Art. 7: Misurazione delle superfici - Rinvio

Per la misurazione delle superfici immobiliari commerciali si fa riferimento, per quanto non dotati di valore vincolante, ai criteri di misurazione di cui all'allegato 1 della presente Raccolta Usi "Misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato".

Titolo II: LOCAZIONE

Art. 1: Tipologia

I contratti di locazione possono essere ad uso: transitorio, abitativo, diverso e atipico.

Art. 2: Registrazione contratto

I costi di registrazione del contratto di locazione sono suddivisi tra le parti al 50%.

Il locatore provvede alla registrazione anticipando anche la parte dell'inquilino, salvo rimborso.

Art. 3: Camere ammobiliate

La locazione delle camere ammobiliate è stipulata per periodi non superiori ad un mese, rinnovabile per uguale periodo.

La locazione ha inizio il primo del mese.

E' previsto un termine di preavviso per la disdetta di almeno sette giorni prima della scadenza.

Il locatore deve fornire una chiave della porta di ingresso dello stabile, dell'appartamento e dei vani locati.

Al termine della locazione l'inquilino restituisce al locatore tutte le chiavi e le eventuali riproduzioni.

Art. 4: Provvigione al mediatore per la locazione

La provvigione di mediazione per la locazione viene corrisposta al momento della conclusione del contratto.

La provvigione ammonta:

- per il settore abitativo, ad una mensilità per parte, qualunque sia la durata del contratto;
- per il settore ad uso diverso, al 10% dell'annualità per parte;
- per la locazione d'azienda, intesa come unità inscindibile delle componenti costituenti l'azienda stessa, ad una mensilità per parte.
-

Art. 5: Termini di pagamento delle pigioni

Le pigioni sono corrisposte entro i primi cinque giorni del mese.

Art. 6: Aggiornamento canone locatizio

Il canone locatizio è adeguato annualmente con applicazione dell'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati al 75%.

Il canone locatizio di immobili ammobiliati è parimenti aggiornato annualmente con ricorso all'indice Istat al 75%.

Art. 7: Suddivisione delle spese fra proprietari ed inquilini – Rinvio – Suddivisione spese per serrande

La suddivisione delle spese tra proprietari ed inquilini è regolata dagli accordi tra le parti.

Per la suddivisione delle spese tra locatore ed inquilino si fa riferimento, per quanto non dotate di valore vincolante, alle regole dell'Accordo provinciale tra rappresentanti dei locatori e degli inquilini, di cui all'allegato 2 della presente Raccolta Usi.

In particolare, per le serrande la suddivisione delle spese tra proprietà ed inquilini è regolata come segue:

- a carico della proprietà le spese di installazione e manutenzione strutturale, compreso il rullo;
- a carico del conduttore le spese di carattere ordinario e manutenzione periodica (cinghie, ganci e quant'altro assoggettato ad usura ordinaria).

Art. 8: Assicurazione dell'immobile

I contratti di assicurazione dell'immobile sono a carico del proprietario ad eccezione dell'assicurazione antincendio e delle ipotesi che presuppongono necessariamente, per essere operative, una specifica clausola.

Art. 9: Deposito cauzionale

L'inquilino corrisponde al proprietario un deposito cauzionale. L'importo, se non diversamente pattuito, corrisponde a tre mensilità di pigione.

Tale deposito può essere costituito da denaro contante o sostituito da fidejussioni o altre garanzie di terzi.

Il deposito a mezzo denaro contante matura un interesse non superiore al tasso legale, con liquidazione annuale.

Nel caso di deposito costituito mediante libretto bancario al portatore o titolo equivalente, si dà luogo alla maturazione di interessi direttamente sul titolo, secondo la pattuizione che lo stesso conduttore ha concordato con l'Istituto emittente.