



## **IMMOBILI URBANI**

### **MEDIAZIONE IN TEMA DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI:**

Incarico di mediazione con prestazione di servizi .....	Art. 1
Elementi dell'incarico di vendita .....	Art. 2
Servizi dell'agente immobiliare nel caso di vendita .....	Art. 3
Rimborso spese.....	Art.4
Proposta di acquisto.....	Art. 5
Elementi della proposta di acquisto .....	Art. 6
Elementi dell'incarico di locazione.....	Art. 7
Servizi dell'agente immobiliare nel caso di locazione.....	Art. 8

### **COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI:**

Spese di allacciamento .....	Art. 9
Scelta del notaio .....	Art. 10
Oggetto del contratto .....	Art. 11

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI:**

Deposito cauzionale.....	Art. 12
Durata della locazione di un box.....	Art. 13
Pagamento del canone .....	Art. 14
Riparazioni .....	Art. 15
Visita degli appartamenti: criteri in caso di cessazione della locazione e/o in caso di vendita .....	Art. 16
Riscaldamento: durata e modalità .....	Art. 17
Pagamento del riscaldamento.....	Art. 18

## **MEDIAZIONE IN TEMA DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI**

Art. 1 - Incarico di mediazione con prestazione di servizi.

L'incarico per la vendita o per la locazione di immobili è normalmente conferito all'Agente Immobiliare per iscritto e se in esclusiva a fronte di servizi specifici.

Art. 2 - Elementi dell'incarico di vendita.

Sono elementi usuali dell'incarico di vendita:

- a) La determinazione dell'immobile;
- b) opzione sull'esclusività
- c) la durata da quattro a sei mesi dell'incarico ed il suo rinnovo per una volta in mancanza di disdetta;
- d) il prezzo della vendita e le modalità di pagamento;
- e) le forme di pubblicità;
- f) la misura della provvigione comprensiva o meno delle spese;
- g) la previsione di penalità in caso di inadempimento;



## *COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA*

h) le eventuali dichiarazioni del venditore in merito allo stato giuridico dell'immobile (iscrizioni, trascrizioni, eventuali contratti di locazione) ed alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 3 - Servizi dell'agente immobiliare nel caso di vendita.

Nell'incarico di vendita di immobili sono usualmente previsti:

- a) la valutazione dell'immobile;
- b) l'attività di promozione della vendita;
- c) l'informazione al cliente sulle trattative in corso;
- d) le visite concordate dell'immobile con gli aspiranti acquirenti;
- e) la raccolta della proposta di acquisto;
- f) l'assistenza alle parti nella trattativa sino alla stipulazione dell'atto definitivo.

Art. 4 - Rimborso spese.

Nessun rimborso spese è dovuto in caso di mancata conclusione del contratto se l'incarico è stato conferito con esclusiva. Il rimborso per le spese spetta al mediatore nel caso di incarichi non in esclusiva solo se preventivamente concordato per iscritto ed unicamente per le spese documentate, sino al limite concordato con il venditore.

Art. 5 - Proposta di acquisto.

L'Agente Immobiliare in esecuzione dell'incarico di vendita, usa far sottoscrivere proposta irrevocabile di acquisto per un tempo determinato.

Art. 6 - Elementi della proposta di acquisto.

Sono elementi usuali della proposta di acquisto:

- 6.1 Il termine della validità che varia tra i 7 e i 15 giorni.
- 6.2 L'indicazione dei dati anagrafici e fiscali del proponente.
- 6.3 La determinazione del bene proposto in acquisto.
- 6.4 Il prezzo di acquisto e le modalità di pagamento.
- 6.5 Il termine per la stipulazione dell'atto definitivo.
- 6.6 La misura e la modalità di pagamento della provvigione.
- 6.7 La consegna in deposito fiduciario a mani dell'Agente Immobiliare di un titolo di credito intestato al venditore e non trasferibile. Il titolo di credito viene trasmesso al venditore qualora la proposta di acquisto venga da questi accettata.
- 6.8 L'accettazione della proposta avviene di norma con la sottoscrizione posta in uno spazio riservato della stessa "Proposta", generalmente in calce alla stessa.
- 6.9 Le dichiarazioni del venditore in merito alla situazione giuridica del bene ed alla conformità urbanistica e degli impianti.



## *COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA*

Art. 7 - Elementi dell'incarico di locazione.

Sono elementi usuali dell'incarico:

7.1 La determinazione dell'oggetto della locazione.

7.2 L'opzione dell'esclusività dell'incarico per una durata di quattro mesi ed il suo rinnovo per una volta in mancanza di disdetta.

7.3 Il genere di contratto, il canone di locazione e le modalità di pagamento.

7.4 La previsione di una penalità nel caso di inadempimento

7.5 La misura della provvigione.

7.6 Le eventuali dichiarazioni del venditore in merito alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 8 - Servizi dell'agente immobiliare nel caso di locazione.

Nell'incarico di locazione di immobili solitamente sono compresi:

a) la valutazione del tipo legale di contratto ed il canone di mercato;

b) la promozione della locazione;

c) la fornitura al cliente delle informazioni sulle trattative in corso;

d) l'accompagnamento dei potenziali conduttori a visitare gli immobili;

e) l'assistenza alle parti nella trattativa sino alla conclusione del contratto definitivo;

f) la richiesta al locatore dei documenti necessari alla stipula del contratto di locazione;

g) la stesura del contratto di locazione;

h) la facoltà dell'agente di eseguire, su richiesta e a pagamento la registrazione del contratto e gli adempimenti relativi con oneri di registrazione a carico delle parti.

### **COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI**

Art. 9 - Spese di allacciamento.

Nelle trattative di compravendita, le spese per la predisposizione del collegamento del fabbricato e delle sue singole unità immobiliari alle reti di elettrodotto, acquedotto, gasdotto e fognatura di fabbricati di nuova costruzione o ristrutturati sono comprese nel prezzo, sia esso formulato a corpo che a metro quadro. In alternativa, dette spese possono essere richieste al compratore distintamente dal prezzo; in tal caso devono essere chiaramente evidenziate in misura forfettaria o in percentuale e adeguatamente pubblicizzate. Sono a carico del compratore le spese di allacciamento e di attivazione delle singole utenze.

Art. 10 - Scelta del notaio.

La scelta del notaio spetta al compratore. Nei casi di vendita frazionata di immobili nuovi o ristrutturati il venditore può proporre un notaio di riferimento, fermo restando che la scelta del notaio spetta in ogni caso al compratore.



## COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

Art. 11 - Oggetto del contratto.

La vendita di immobili urbani comprende la quota millesimale delle parti comuni e gli altri eventuali accessori.

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI**

Art. 12 – Deposito cauzionale.

All'atto della sottoscrizione del contratto il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale, sino a tre mensilità, del canone garantito anche con fideiussione bancaria. In caso di tacita rinnovazione del contratto la cauzione versata, in misura pari a tre mensilità del canone dovuto, può, su richiesta del locatore, essere aggiornata.

Art. 13 - Durata della locazione di un box.

La durata della locazione di un box non accessorio all'appartamento è di norma di un anno. La locazione si intende rinnovata per un altro anno ove dall'una o dall'altra parte non sia stata data regolare disdetta tre mesi prima della scadenza.

Art. 14 - Pagamento del canone. Il pagamento del canone viene effettuato a rate mensili anticipate con una tolleranza di sette giorni. Il pagamento delle spese condominiali a carico del venditore viene effettuato con acconti salvo conguaglio.

Art. 15- Riparazioni.

Sono considerate riparazioni di ordinaria manutenzione, a carico del conduttore, quelle inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento, di produzione dell'acqua calda, di autoclave autonoma, di funzionamento degli ascensori, di condizionamento, di dolcificazione delle acque esistenti all'atto della stipulazione del contratto, quelle inoltre necessarie per il funzionamento delle tapparelle o persiane e in particolare nelle locazioni di negozi o box, delle serrande. Sono inoltre riparazioni di manutenzione ordinaria quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dal normale uso e non quelle dipendenti da vetustà e da caso fortuito o da difetto di funzionalità, non dovuta a carenza di manutenzione ordinaria. Se l'impianto di riscaldamento è centralizzato, sono a carico del conduttore le spese ordinarie di riparazione e di manutenzione dell'impianto.

Art. 16 - Visita degli appartamenti:

criteri in caso di cessazione della locazione e/o in caso di vendita. Il conduttore consente la visita dell'appartamento da locarsi e/o da vendersi con preavviso per ciascuna visita concordata.

Art. 17 - Riscaldamento: durata e modalità.

Il riscaldamento, negli stabili dotati d'impianto centrale, è fornito dal locatore e deve essere conforme alle norme vigenti.

Art. 18 - Pagamento del riscaldamento.

Nel caso di locazione di immobili in condominio, il costo del riscaldamento è corrisposto dai singoli obbligati secondo le scadenze e le modalità previste dall'Assemblea del condominio e degli utenti.