



CAMERA DI COMMERCIO
RIETI VITERBO

Raccolta provinciale degli usi
“Compravendita e locazione di
immobili urbani”
“Compravendita, affitto e
conduzione di fondi rustici”

Provincia di Viterbo

Provincia di Rieti

Sommario

PREFAZIONE	3
RELAZIONE RIASSUNTIVA	4
TITOLO I USI RICORRENTI NELLE CONTRATTAZIONI IN GENERE	5
TITOLO II COMUNIONI TACITE FAMILIARI	7
TITOLO III COMPRAVENDITA LOCAZIONE E PERMUTA DI IMMOBILI URBANI	8
CAPITOLO 1 - COMPRAVENDITA	8
CAPITOLO 2 - LOCAZIONE	9
CAPITOLO 3 - PERMUTA	10
CAPITOLO 4 - COMPRAVENDITA DI AZIENDE COMMERCIALI	10
TITOLO IV COMPRAVENDITA, AFFITTO E CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI	11
CAPITOLO 1 - COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI	11
CAPITOLO 2 - AFFITTO DI FONDI RUSTICI	12

PREFAZIONE

La CCAA di Rieti Viterbo presenta la nuova Raccolta degli Usi sezioni “Compravendita e locazione di immobili urbani” e “Compravendita, affitto e conduzione di fondi rustici” delle province di Rieti e Viterbo, approvata dalla Giunta Camerale con deliberazione n. 71 del 12 dicembre 2023.

La Camera di Commercio, nel quadro di una consolidata tradizione, avvalorata dalla più recente normativa volta alla tutela dell'equilibrio e della correttezza del mercato, si è impegnata in un'opera di puntuale analisi dei comportamenti non scritti ma fortemente condivisi da tutti gli operatori dei vari settori economici delle province di Rieti e Viterbo.

La Raccolta comprende quindi le regole di condotta che sono osservate dalle comunità locali in modo uniforme e costante, con la convinzione di obbedire ad un preciso imperativo giuridico.

In un mercato che vive in perenne trasformazione, ma le cui regole devono necessariamente essere certe, a garanzia e tutela degli operatori e dei consumatori, le Camere di Commercio sono chiamate ad assolvere la loro funzione di regolazione del mercato anche attraverso la redazione della Raccolta degli usi provinciali.

La Camera di Commercio, nel presentare la nuova Raccolta degli Usi per le sezioni degli immobili urbani e dei fondi rustici, che viene posta a disposizione anche attraverso il sito web www.rivt.camcom.it, esprime il più vivo apprezzamento per l'importante lavoro svolto dal Gruppo di Lavoro.

Il Presidente
della Camera di Commercio Rieti Viterbo
Domenico Merlani

RELAZIONE RIASSUNTIVA

Le Raccolte degli usi e delle consuetudini, cui provvedono istituzionalmente le Camere di Commercio nell'ambito delle attività camerali di regolazione del mercato, sono soggette ad una revisione periodica con cadenza quinquennale, secondo quanto previsto dagli articoli 32 e seguenti del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011. Tale compito è stato ribadito e rafforzato dalla legge n. 580 del 1993 e dal D.lgs. 23 del 2010.

La Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Rieti Viterbo ha costituito un gruppo di lavoro con il compito di accertare e revisionare gli usi vigenti nel territorio delle Province di Rieti e di Viterbo relativamente al settore immobiliare.

L'obiettivo verso il quale le operazioni di accertamento e revisione convergono è l'individuazione delle regole attestatesi nella prassi di tale ambito commerciale, nel rispetto dei requisiti di equità e trasparenza e conformemente alla legislazione vigente, anche al fine di prevenire l'eventuale contenzioso e, possibilmente, cercare di dirimerlo.

Il gruppo di Lavoro, composto da esponenti degli ordini professionali e delle Associazioni di categoria più rappresentative del settore, nel predisporre lo schema della nuova Raccolta degli usi provinciali sezioni "Compravendita e locazione di immobili urbani" e "Compravendita, affitto e conduzione di fondi rustici" delle province di Rieti e Viterbo, sottolinea l'importanza e la costante vitalità di questa fonte normativa, pur se di carattere sussidiario, nella realtà socio-economica delle Province di Rieti e di Viterbo.

TITOLO I
USI RICORRENTI NELLE CONTRATTAZIONI IN GENERE

CLAUSOLE PRINCIPALI

CAPARRA

È uso, nelle contrattazioni in genere, il versamento di una somma a titolo di «caparra» che costituisce garanzia di impegno. Ove non venga specificata la natura della caparra essa si intende come confirmatoria.

La caparra viene corrisposta su richiesta di una delle parti ed è successivamente conteggiata all'atto del saldo. Nella vendita di immobili la caparra a cui prevalentemente si fa riferimento è la caparra confirmatoria così come regolamentata dall'art. 1385 C.C.

COPIE DI CONTRATTI

È uso che, in occasione della stipulazione di atti in cui siano stabiliti patti contrattuali, ogni contraente riceva copia dello stesso atto.

EFFETTO

È invalso nella pratica commerciale ritenere la parola «effetto» equivalente alla parola «cambiale» («pagherò»).

FIRMA DI GARANZIA

L'apposizione, da parte di un terzo, della firma su di un contratto si interpreta, secondo gli usi del commercio, quale assunzione di fidejussione da parte del terzo verso il creditore.

MEDIAZIONI IN GENERE

L'esercizio professionale della mediazione, subordinata all'iscrizione nel Ruolo istituito presso la Camera di Commercio, è disciplinato dalla L. n.39, del 3 febbraio 1989 e dal regolamento di cui al D.M. n.300 del 21 febbraio 1990. La provvigione compete solo a coloro che sono iscritti nell'apposito Ruolo. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti sono determinate dagli usi locali; nelle compravendite immobiliari, è in genere pari al 3% cadauno.

È valido il patto di esclusiva e quello di irrevocabilità temporanea che esclude la possibilità di recesso prima del decorso del periodo stabilito e quindi, ricorrendo a tali patti, il mediatore avrà diritto alla provvigione sia nell'ipotesi in cui l'affare sia concluso anche senza il suo intervento, sia in quella di revoca anticipata dell'incarico.

SPETTANZA E CORRESPONSIONE DELLA PROVVISGIONE

Il diritto alla provvigione si matura con l'effettiva conclusione dell'affare ad opera del mediatore, sia che essa avvenga in forma scritta che in forma verbale. Quando per l'esistenza e la validità e del contratto è stata scelta la forma scritta, la provvigione spetta al mediatore soltanto dopo la sottoscrizione del

compromesso e/o dell'atto da parte dei contraenti.

Ove avvenga in forma orale la corresponsione della provvigione è rimessa alla volontà delle parti.

Codice civile, art.1754: "E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza". Inoltre per conclusione dell'affare, in materia di mediazione, si intende usualmente il compromesso di vendita.

RIPARTIZIONE DELLA PROVVISGIONE A CARICO DEI CONTRAENTI

In difetto di patti contrari o di usi contrari relativi a singoli settori merceologici, la provvigione liberamente concordata è a carico di ciascuno dei contraenti. I contraenti si obbligano verso il mediatore soltanto per la propria quota di compenso e non rispondono, perciò, in solido dell'intero ammontare.

PROVVIGIONE NON DOVUTA

Non è tenuto a pagare la provvigione chi ha preventivamente dichiarato al mediatore che non intende valersi della sua opera o chi ha convenuto con il mediatore che la provvigione è a carico di una sola delle parti.

RIMBORSO SPESE

Il compenso corrisposto al mediatore è sempre comprensivo delle spese normalmente occorrenti per l'attività espletata (esempio spese per l'accompagnamento, per la visita degli appartamenti, per i cartelli esposti su vetrine o portoni, per le spese telefoniche, portali immobiliari ecc.) e da lui sostenute per far concludere il contratto. Le ulteriori spese (quali le perizie espletate da un professionista, le consulenze legali, i frazionamenti immobiliari, le forme pubblicitarie eccedenti la normalità), sono liquidate a parte purché siano state preventivamente autorizzate e documentate.

Le spese anzidette gravano sulla parte che le ha autorizzate e sono dovute anche se il contratto non viene concluso.

TERMINI E RESPONSABILITÀ DEL MEDIATORE

I termini per la denuncia dei vizi e dei difetti sono stabiliti dalle leggi in materia.

In genere, il mediatore non risponde del buon esito dell'affare concluso con il suo intervento. Nulla può addebitarsi al mediatore:

- 1- se il compratore non è puntuale nei pagamenti o non paga alla scadenza o non ritira la merce
- 2- se il venditore non consegna la merce o consegna merce difettosa o non si attiene ai termini contrattuali e di consegna,
- 3- se il contratto cessa per mutuo dissenso,
- 4- in ogni altra ipotesi di inadempimento da parte del compratore o del debitore.

TITOLO II
COMUNIONI TACITE FAMILIARI

Gli usi in materia risultano pressoché scomparsi tenuto conto sia dell'art. 205 della legge 151/75 che ha abrogato l'art. 2140 del C.C., sia dell'art. 230 bis 1° comma del C.C. ritenuta applicabile anche alle comunioni tacite familiari in agricoltura.

TITOLO III
COMPRAVENDITA LOCAZIONE E PERMUTA DI IMMOBILI URBANI

CAPITOLO 1 - COMPRAVENDITA

CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

È uso far precedere il contratto definitivo dalla proposta irrevocabile di acquisto e/o dal contratto preliminare, salve le regole dei contratti del consumatore in quanto applicabili. Tenuto conto delle differenziate tipologie abitative caratterizzate da nuovi accessori, si è affermata la vendita di unità immobiliari per il prezzo riferito al mq di superficie lorda, determinata secondo i seguenti criteri:

- a) la superficie dell'intera unità abitativa, (a titolo esemplificativo: camera, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno) al lordo dei muri perimetrali al 100%, salvo il caso dei muri divisorii tra varie unità immobiliari al 50%, sempre che l'intera superficie muraria non superi il 10% della superficie dell'immobile;
- b) i balconi, terrazzi e lastrici solari al 25%;
- c) i garages al 25%;
- d) le cantine non collegate all'appartamento e non rifinite al 20%, diversamente se collegate direttamente e rifinite come l'appartamento al 50%;
- e) i depositi occasionali se rifiniti come l'appartamento e non collegati allo stesso al 50%, diversamente se rifiniti e collegati e sufficientemente areati al 75%.
- f) i giardini fino alla superficie lorda dell'appartamento al 10%, per la parte eccedente al 2%.

CLAUSOLE SPECIALI

Tutti i versamenti effettuati dal compratore indicati nella proposta irrevocabile di acquisto e/o nel preliminare, sono imputabili al prezzo, salvo il primo usualmente qualificato a titolo di caparra.

Le spese contrattuali, incluse quelle di allacci alle utenze (gas luce acqua), tabelle millesimali e regolamento di condominio di nuove unità immobiliari, fanno carico al compratore.

Le spese di frazionamento e accatastamento, se non diversamente convenuto, si intendono a carico del venditore.

MEDIAZIONE

Se interviene il mediatore, è corrisposta da ciascuna delle parti una provvigione all'atto della conclusione dell'affare pari al 3% salva diversa pattuizione tra le parti. In casi di particolare complessità dell'affare è uso corrispondere una provvigione pari al 4%. La provvigione diviene immediatamente esigibile dopo l'accettazione della proposta e/o dopo la conclusione del contratto preliminare.

CAPITOLO 2 - LOCAZIONE

Il pagamento del canone mensile viene fatto anticipatamente, salvo accordo diverso tra le parti.

Ove si concordi il versamento di un deposito cauzionale, senza ulteriore specificazione, detto deposito va ragguagliato all'ammontare del canone di due mesi, salvo diverso accordo tra le parti. Il deposito cauzionale viene restituito dopo la riconsegna dell'immobile locato.

Per le locazioni ad uso abitativo è d'uso prevedere l'aggiornamento del canone nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se esplicitato nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE A CARICO DELL'INQUILINO

Gli interventi per mantenere in efficienza struttura, impianti e infissi sono a carico dell'inquilino. Gli interventi di manutenzione straordinaria per riqualificare in modo sostanziale la dimora con modifiche anche evidenti di mura, soffitto e sezioni strutturali della casa sono a carico del proprietario.

L'immissione in possesso dell'immobile locato deve essere effettiva, non potenziale, reale; il locatore si obbliga a far godere al conduttore la cosa eliminando tutti gli impedimenti all'effettivo godimento.

All'atto della consegna viene redatto un verbale d'immissione in possesso con la descrizione dello stato della cosa locata e l'elencazione degli accessori e delle pertinenze.

Il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come da verbale di riconsegna redatto al momento.

LOCAZIONE DI VILLE ED APPARTAMENTI PER VILLEGGIATURA

Nella locazione di ville e appartamenti ammobiliati per villeggiatura il canone viene corrisposto in forma anticipata se la locazione si riferisce al periodo di un mese; il canone viene corrisposto mensilmente sempre in forma anticipata se la locazione si riferisce a più mesi o all'intera stagione estiva.

Nella locazione è compreso l'arredamento per l'uso immediato e completo, con la sola esclusione della biancheria.

Le spese per il consumo dell'energia elettrica sono a carico del conduttore.

LOCAZIONE DI CAMERE AMMOBILIATE

Nella locazione di camere ammobiliate il canone viene corrisposto mensilmente ed in forma anticipata entro i primi 5 giorni di ogni mese.

MEDIAZIONE

Se interviene il mediatore, la provvigione per le locazioni in genere è del 10% calcolata in relazione al canone di un anno o della minore durata del rapporto.

Per i contratti di natura diversa dal transitorio e turistico la provvigione è invece pari ad una mensilità del canone dovuta da ciascuna delle parti.

CAPITOLO 3 - PERMUTA

SPESE CONTRATTUALI

Le spese occorrenti per la stipulazione del contratto fanno tutte carico per metà a ciascuna delle parti, ove non venga diversamente stabilito.

MEDIAZIONE

La provvigione è del 3% a carico di ciascun permutante calcolato sul bene di maggior valore.

La provvigione diviene immediatamente esigibile dopo la accettazione della proposta e/o dopo la conclusione del contratto preliminare.

CAPITOLO 4 - COMPRAVENDITA DI AZIENDE COMMERCIALI

Nella compravendita di aziende commerciali, con l'intervento del mediatore, salva diversa pattuizione delle parti, la provvigione è pari al 4% del valore della cessione dell'azienda a carico di ciascuna delle parti.

Nella locazione di aziende commerciali, con l'intervento del mediatore, salva diversa pattuizione delle parti, la provvigione è pari al 4% del valore della cessione dell'azienda a carico di ciascuna delle parti.

TITOLO IV
COMPRAVENDITA, AFFITTO E CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI

CAPITOLO 1 - COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

È uso far precedere il contratto definitivo di vendita di fondi rustici da un contratto preliminare (detto comunemente compromesso) e dal versamento di caparra liberamente concordata dalle parti. Ove queste non facciano espressa e specifica menzione del versamento di una caparra le somme date dal compratore sia al momento della conclusione del contratto preliminare che in seguito devono intendersi come acconti sul prezzo pattuito.

Nello stesso, le parti stabiliscono le varie clausole relative alla misurazione, ai confinanti, al prezzo, alla forma e alle modalità di pagamento, oltre che alla data della stipula dell'atto pubblico di compravendita, nonché all'ammontare della caparra ove non debba trovare applicazione la L. n.590/65 e successive modificazioni in tema di prelazione.

Salvo patto contrario, la compravendita dei fondi rustici si intende a corpo e non a misura.

Normalmente l'appezzamento non viene frazionato, vendendosi l'intero corpo. In caso di frazionamento, salvo patti contrari, le spese sono a carico del venditore, mentre sono a carico del compratore le spese per la misurazione del terreno effettuata a scopo di controllo.

Il saldo dell'ammontare viene corrisposto all'atto della stipulazione del contratto.

Permane in certi casi l'uso di inserire la clausola "a cancelli chiusi" intendendosi dire che sono ricomprese nella vendita tutte le macchine, attrezzature e scorte vive e morte, trovantisi nel fondo. Salva diversa pattuizione i frutti pendenti che verranno a maturazione dopo l'immissione del compratore nel fondo, sono raccolti dal venditore.

MEDIAZIONE

Se interviene il mediatore è corrisposta da ciascuna delle parti la provvigione del 3% oltre i.v.a., salvo diversa pattuizione delle parti.

La provvigione diviene immediatamente esigibile dopo l'accettazione della proposta e/o la conclusione del contratto preliminare, salvi gli effetti di eventuali condizioni sospensive.

CAPITOLO 2 - AFFITTO DI FONDI RUSTICI

DURATA E DECORRENZA DEL CONTRATTO

A norma della legge n. 203 del 3 maggio 1982 (art.1 e 22) applicabile anche ai contratti in corso ai sensi dell'art. 53 della legge suddetta, alla quale gli usi non possono derogare, la durata dei contratti di affitto è di quindici anni sia per affitti a coltivatori diretti che per quelli a conduttori non coltivatori diretti salvo che il contratto venga stipulato dalle parti assistite dalle associazioni sindacali. In tal caso si deroga anche alla suaccennata durata nei limiti delle attività che vengono prese in considerazione (art.45 della legge 203/82). È entrata in uso ormai l'abitudine di stipulare contratti d'affitto in deroga alla legge 203 art. 45, per maggiori garanzie affinché il conduttore rilasci il fondo.

La normativa richiamata non si applica ai contratti di compartecipazione limitata a singole coltivazioni stagionali, né alle concessioni per coltivazioni intercalari, né alle vendite di erbe di durata inferiore ad un anno quando si tratti di terreni non destinati a pascoli permanenti, ma soggetti a rotazione agraria (art.56 L. n.203/82).

E' possibile vendere o trasferire temporaneamente in affitto i titoli PAC (ossia i diritti all'aiuto), purché in favore di agricoltore "attivo".

Alla scadenza del contratto di affitto la parte affittuaria è tenuta a restituire i terreni ed i titoli.

DISDETTA DEL CONTRATTO

In conformità alle disposizioni di legge (art.4 ultimo comma L. 203/82 per gli affitti a coltivatori diretti ed art.1 L. 606/66 per quelli a coltivatori non diretti), la disdetta deve essere data a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata almeno 12 mesi prima della scadenza salvo contratti in deroga.

PAGAMENTO DEL FITTO

Il canone di affitto in denaro viene per lo più corrisposto in via anticipata in una o più rate.

Il Canone in denaro o mediante bonifico usualmente è consegnato al domicilio eletto dal proprietario del terreno, cui competono le spese di normale mantenimento del capitale fondiario.

MEDIAZIONE

Il compenso al mediatore corrisposto per consuetudine in Provincia è del 5 % oltre l'I.V.A. sull'ammontare dell'affitto del primo anno.