

**RACCOLTA PROVINCIALE DEGLI USI
2010**

ESTRATTO



**Camera di Commercio
Pesaro e Urbino**



TITOLO PRIMO

**USI RICORRENTI NELLE
CONTRATTAZIONI IN GENERE**

QUALIFICHE *

DENOMINAZIONI *

CLAUSOLE PRINCIPALI *

MEDIAZIONI IN GENERE

Nella compravendita di beni immobili spetta al mediatore, sul prezzo dell'immobile contrattato, un compenso (provvigione) in percentuale, che, in mancanza di accordo, è determinato secondo le tabelle riportate in appendice, tale compenso deve essere corrisposto al momento in cui la promessa di vendita per atto scritto è stata firmata dalle parti senza bisogno di attendere che tali atti vengano portati a rogito notarile.

Per i beni mobili la provvigione, determinata come indicato sopra, è stabilita per unità numerica (bestiame) e per unità di peso (cereali, vino, ecc.) e per i prodotti industriali e commerciali la provvigione viene calcolata in percentuale sul fatturato al netto delle spese di trasporto o altre spese gravanti sulla merce. Il pagamento della provvigione avverrà ad avvenuto pagamento della merce (buon fine dell'affare).

PROVVIGIONI E SCONTI *

TERMINI *

CONTRATTI IN FIERA E IN BORSA MERCI *

* Non è stata rilevata l'esistenza di usi.

TITOLO TERZO

**COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI
IMMOBILI URBANI**

COMPRAVENDITA

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Nella compravendita degli appartamenti di nuova costruzione o di seconda mano, la determinazione del prezzo è stabilita in relazione alla superficie calcolata a mq., esclusi i piccoli fondaci, che vengono assegnati in dotazione all'appartamento stesso, senza misurazione e senza dar luogo alla maggiorazione del prezzo.

Tale determinazione avviene:

a) In caso di vendita effettuata, in relazione alla superficie lorda (misurata nel perimetro esterno) dell'appartamento stesso, più la superficie dei balconi. Quanto ai balconi però, se trattasi di balconi aggettati, la superficie degli stessi va valutata nella misura del 50% del prezzo unitario a mq. convenuto per l'appartamento; mentre va calcolata nella misura del 100% se trattasi di balconi coperti e chiusi per tre lati.

In ordine poi ai locali di soffitte praticabili e rifinite (mansarde) il prezzo è pari al 50% di quello stabilito a mq. dell'appartamento. Lo stesso dicasi per quanto concerne i garage indipendenti e chiusi che vanno valutati al 50% di quello stabilito a mq. dell'appartamento.

Le soffitte e le cantine si computano a parte a corpo.

Le parti comuni non si computano e non importano maggiorazione di prezzo.

b) In caso di vendita di appartamenti o case di nuova costruzione, il costo degli allacci dai fabbricati ai servizi di elettrodoto, acquedotto e gasdotto è a carico del costruttore.

c) In caso di vendita d'immobili di vecchia costruzione, si seguono le stesse norme di cui al punto a).

Per le compravendite di negozi, uffici, magazzini, capannoni industriali ed artigianali si seguono le stesse norme degli appartamenti.

2) MODALITA' DI CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

La facoltà di scelta del Notaio rogante, spetta all'acquirente.

3) MODALITA' DI PAGAMENTO

In caso di dilazione di pagamento gli eventuali interessi sul saldo decorrono dalla immissione in possesso. Le spese relative all'eventuale contratto di mutuo ipotecario e suo frazionamento (spese d'istruttoria bancarie e notarili) sono poste pro-quota a carico dell'acquirente acollatario; le spese condominiali e gli interessi della semestralità pendente per il rimborso del mutuo, sono poste a carico dell'acquirente dal giorno della immissione in possesso.

4) PERMUTA DI IMMOBILI

Nella permuta d'immobili è corrisposta al mediatore la stessa provvigione della compravendita e la percentuale va commisurata sull'importo dell'immobile di maggior valore, oggetto della permuta stessa.

Cap. 2

LOCAZIONE

1) DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore è tenuto a versare al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di denaro pari a due mensilità.

2) MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO

Le riparazioni di piccole manutenzioni a carico dell'inquilino, nel corso della locazione, consistono nella:

- sostituzione dei vetri rotti;
- pulizia delle ceneri fumarie;
- sostituzione delle guarnizioni dei rubinetti, nonché manutenzione degli scarichi per guasti imputabili ad incuria;
- piccole rippezature agli intonaci delle pareti;
- minuta manutenzione dei gabinetti igienici, escluse le condutture;
- riparazione degli infissi interni ed esterni, comunque non interessanti il condominio;
- riparazione alle piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti;
- piccole riparazioni agli impianti di luce elettrica, del riscaldamento ed agli impianti di distribuzione del gas;

- nel caso di rottura dello scaldabagno perché reso inservibile dall'uso, il costo totale della prima sostituzione è a carico dell'inquilino per il 50%. Nelle successive sostituzioni il costo è a totale carico dell'inquilino;
- riparazione e sostituzione di serrature di porte e cancelli.

3) TINTEGGIATURA DEI LOCALI LOCATI

Se all'inizio della locazione i locali vengono consegnati tinteggiati dovranno essere riconsegnati allo stesso modo ritinteggiati alla fine della locazione. Se invece vengono consegnati non tinteggiati, saranno restituiti nel pristino stato (non tinteggiati).

Nella locazione di locali a pianterreno (negozi, magazzini, uffici ecc.) la verniciatura delle serrande, delle mostre esterne e delle vetrine, eventualmente necessarie nel caso della locazione, è a carico dell'inquilino.

4) ILLUMINAZIONE DEI LOCALI COMUNI, CONSUMO DELL'ACQUA E SPESE COMUNI

Nelle case di abitazione locate a più inquilini, ove non esista regolamento di condominio, la spesa per l'illuminazione degli androni, delle scale e degli spazi comuni, è anticipata dal proprietario con diritto di rivalsa sugli inquilini in base alla tabella per l'uso delle scale.

La spesa per il consumo dell'acqua da parte dei conduttori di appartamenti sforniti di contatori singoli, viene anticipata dal locatore, il quale si rivale sui singoli conduttori in ragione del numero dei componenti le rispettive famiglie.

Le spese di riscaldamento vengono anticipate sulla base di un preventivo, dai singoli inquilini, in base ai millesimi della tabella del riscaldamento.

5) NORME PER GLI AFFITTI STAGIONALI

Il contratto di locazione stagionale per uso abitazione che si pratica nei Comuni del litorale Adriatico, si riferisce al periodo estivo (giugno-settembre).

Il contratto di locazione turistico comprende il mobilio d'uso, le stoviglie e l'attrezzatura della cucina. Il locatore non è tenuto a fornire biancheria da tavola, da toletta e da letto; tale fornitura è praticata nei confronti degli stranieri se richiesta e concordata per quanto concerne il prezzo.

Al momento della conclusione del contratto viene versata una caparra che corrisponde generalmente ad un terzo dell'importo complessivo della pigione.

La caparra ha carattere di penale convenzionale e pertanto l'inadempimento del contratto importa la perdita od il raddoppio della caparra stessa. Salvo patto contrario, l'inquilino è tenuto al pagamento dell'energia elettrica e di eventuali altri fonti di energia di cui abbia fatto consumo nonché dell'acqua. Le spese di pulizia finale alla riconsegna sono generalmente previste nell'ammontare della cauzione.

6) DURATA DELLA LOCAZIONE ESTIVA

In mancanza di espressa pattuizione, la locazione per "stagione balneare" s'intende per il periodo 1° giugno - 30 settembre.

Il diritto di occupazione dell'alloggio avrà inizio, salvo accordo contrario, alle ore 12 del primo giorno indicato nel contratto e terminerà alle ore 12 dell'ultimo giorno fissato per la locazione.

7) INTERVENTO DEL MEDIATORE PER LOCAZIONE IMMOBILE

Qualora il contratto di locazione d'immobili urbani sia concluso con l'intervento del mediatore, per la provvigione da ciascuna parte, in mancanza di accordo, vedasi tabella riassuntiva delle percentuali di mediazione in appendice. Per i contratti stagionali e per quelli di natura transitoria vedasi tabella riassuntiva delle percentuali di mediazione in appendice.

Cap. 3

LOCAZIONE DI CAMERE AMMOBILIATE

1) OGGETTO E TERMINE DEL CONTRATTO

La locazione di camere ammobiliate comprende oltre a mobilio d'uso, la biancheria da letto e da toletta.

Il termine di disdetta per le camere ammobiliate locate a mese è di 15 giorni.

Il canone di locazione comprende l'uso dell'acqua, della illuminazione, del riscaldamento e del telefono (per le sole comunicazioni urbane).

2) INTERVENTO DEL MEDIATORE

In caso d'intervento del mediatore nella locazione di camere ammobiliate per il compenso, in mancanza di accordo, vedasi tabella delle percentuali di mediazione in appendice.

TITOLO QUARTO

**COMPRAVENDITA, AFFITTO E
CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI**

Cap. 1

COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI *

Cap. 2

AFFITTO DI FONDI RUSTICI

E' in uso apporre come clausola di esecuzione dei contratti agrari che nel rilascio del fondo il conduttore porti a compimento le singole colture agrarie (cereali, granaglie e simili, foraggi, vite, girasole, ecc.) in atto nell'anno agrario di scadenza.

L'esecuzione del rilascio sarà data in modo che il nuovo conduttore subentrante possa avere la disponibilità dei terreni per predisporre le nuove colture.

Cap. 3

**CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA O IN
COMPARTECIPAZIONE ***

Cap. 4

CONDUZIONE A COLONIA MIGLIORATARIA *

Cap. 5

CONDUZIONE IN ENFITEUSI *

* Non è stata rilevata l'esistenza di usi.

ALTRE FORME DI CONDUZIONE

Mezzadria, Colonia Parziaria e Soccida sono state abolite dalla L.756/64, con divieto di stipula di nuovi contratti dal 23/09/74, e conversione di quelle ancora esistenti, dopo il 1982, in Contratti di Affitto.

Il Comodato d'Uso consente l'utilizzo di beni, tra cui anche piccoli fondi agricoli, a titolo gratuito; la durata minima di tale conduzione, negli usi di questa provincia, è di un anno, rinnovabile per più anni, anche con tacito accordo.

Il Contoterzismo, il cui uso si è diffuso di recente, principalmente per le piccole e medie aziende, prevede l'espletamento, su compenso, di lavori agricoli ordinari e straordinari da parte di un operatore terzo su proprietà altrui. E' d'uso che il macchinario utilizzato sia di proprietà del contoterzista.

(seguono usi negoziali)

2) TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PERCENTUALI DI MEDIAZIONE

(le percentuali non indicano né un minimo né un massimo).

Compravendita e Locazione Immobiliare

Attività	Decennio 2000 - 2009	
	Dal compratore	Dal venditore
A) Compravendita		
1) Compravendite di immobili urbani e rustici	2-3%	2-3%
2) Permute immobiliari: sul bene di maggior valore	2-3%	2-3%
3) Cessione di esercizi commerciali in blocco avviamenti, scorte, ecc.)	3%	3%
B) Locazioni	Dal conduttore	Dal locatore
1) Fondi rustici e ville con fondi rustici: sul canone di affitto del primo anno.	10%	10%
2) Locazione stagionale di ville ed appartamenti ammobiliati (sul canone dell'intero periodo locativo).	10%	10%

Attività	Decennio 2000 - 2009	
	Dal conduttore	Dal locatore
B) Locazioni		
3) Locazioni transitorie di ville ed appartamenti ammobiliati (sul canone dell'intero periodo locativo).	10%	10%
4) Camere ammobiliate (sull'importo del primo mese d'affitto).	10%	10%
5) Fabbricati in genere (negozi, magazzini, capannoni industriali ed artigianali, ecc.).	una mensilità	una mensilità
6) Ville, appartamenti ed altri locali abitativi senza mobilio.	una mensilità	una mensilità
7) Locazioni di aziende (negozi, stabilimenti, alberghi, esercizi pubblici).	una mensilità	una mensilità

Altre compravendite

Attività	Decennio 2000 - 2009	
	Dal compratore	Dal venditore
1) Bestiame:		
Tori e torelli	A capo da concordare fra le parti	
Buoi e vacche da lavoro	A capo da concordare fra le parti	
Vacche lattifere	A capo da concordare fra le parti	
Vacche da macello	A capo da concordare fra le parti	
Manzi da macello	A capo da concordare fra le parti	
Vitelli oltre i 2 quintali	A capo da concordare fra le parti	
Vitelli sotto i due quintali	A capo da concordare fra le parti	
Vitelli da latte	A capo da concordare fra le parti	
Agnelli e capretti	A capo da concordare fra le parti	
Castrati, pecore e capre	A capo da concordare fra le parti	
Maiali adulti per l'ingrasso	A capo da concordare fra le parti	
Maiali adulti per macello	A capo da concordare fra le parti	
Maiali lattonzoli	A capo da concordare fra le parti	
Asini	A capo da concordare fra le parti	
Cavalli e muli da lavoro	A capo da concordare fra le parti	
Equini da macello	A capo da concordare fra le parti	
Puledri (asini e cavalli)	A capo da concordare fra le parti	
Cavalli da corsa e di lusso	1,00 %	1,00 %
2) Prodotti agricoli e alimentari		
Grano	0,55 %	0,75 %
Granoturco	0,75 %	0,75 %
Avena e segala	0,50 %	0,50 %
Farina	0,50 %	0,50 %
Cascami di frumento o crusca in	0,50 %	0,50 %
Sementi da prato	0,50 %	0,50 %
Fieno in genere	0,50 %	0,50 %
Paglia e strame	0,50 %	0,50 %
Fagioli e legumi	0,50 %	0,50 %
Patate	1,00 %	1,00 %

Attività	Decennio 2000 - 2009	
	Dal compratore	Dal venditore
Compravendita		
Formaggio pecorino	1,50 %	1,50 %
Olio di oliva	1,00 %	1,00 %
Olio di semi in genere	1,00 %	1,00 %
Vino comune	1,00%	1,00%
Uva da pigiare	0,50%	0,50%
3) Frutta e ortaggi:		
Frutta fresca	2,00%	2,00%
Cocomeri, meloni	2,00%	2,00%
Ortaggi in genere	2,00%	2,00%
Pomodori	2,00%	2,00%
4) Macchine, attrezzi agricoli	1,00 %	3,00 %
Vasi vinari	1,00 %	2,00 %
5) Legnami:		
Legname da lavoro segato e squadrato	1,00 %	1,00 %
Legname in tronchi	0,50 %	0,50 %
Legna da ardere verde e secca, a fascine	0,50 %	0,50 %
6) Mobilio		
Mobilio in genere	1,00 %	1,00 %
Scorte di negozi	1,00 %	1,00 %
7) Macchine usate in genere	1,00 %	3,00 %
8) Autoveicoli:		
Automobili, autocarri, motocarri, motocicli	2,00 %	2,00 %
9) Barche e natanti	1,00 %	1,00 %
10) Mercanzie di qualunque specie, non elencate nelle voci precedenti	1,50 %	1,50 %
11) Oggetti d'arte e d'antichità, compresi gli oggetti preziosi sino al valore di euro 100	3,00 %	4,00 %
Sulla parte eccedente il valore di euro 100	1,50 %	2,50 %