

TITOLO III

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI
IMMOBILI URBANI

Capitolo I

Compravendita

- IMMOBILI

1. Caparra.

Nei contratti di compravendita immobiliare è dovuto, all'atto del preliminare, il versamento a titolo di caparra confirmatoria di una somma non inferiore al 10% del corrispettivo convenuto.

2. Scelta del notaio.

La facoltà di scelta del notaio rogante spetta al compratore.

3. Onorario del perito.

Allorquando si addivene di comune accordo tra venditore e compratore alla nomina di un perito, senza stabilire da quale delle parti si debba corrispondergli il dovuto onorario, l'ammontare di esso è a carico di entrambe in parti uguali.

4. Tariffa di mediazione immobili in genere.

Il compenso al mediatore non eccede globalmente il 6% e fa carico per il 50% al venditore e per il 50% al compratore.

- AZIENDE

5. Onorario del perito.

Allorquando si addivene di comune accordo tra venditore e compratore alla nomina di un perito senza stabilire da quale parte si debba corrispondere il dovuto onorario, l'ammontare di esso è a carico di entrambe in parti uguali.

6. Tariffa di mediazione per cessione di aziende commerciali ed industriali.

Il compenso al mediatore non eccede globalmente il 6% e fa carico per il 50% al compratore e per il 50% al venditore.

7. Esercizi di generi di monopolio e valori bollati.

Fatto salvo quanto stabilito nel precedente art. 6, nella determinazione del compenso per mediazione non si tiene conto degli importi rappresentati dai generi di monopolio e valori bollati.

Capitolo II

Locazione

1. Tariffe di mediazione.

Il diritto di mediazione per contratti di durata non inferiore ad un anno non eccede globalmente l'importo di due mensilità del canone di locazione ed è a carico dei contraenti in parti uguali.

Per contratti di durata inferiore ad un anno, la provvigione del mediatore non eccede globalmente il 20% del canone contrattuale complessivo ed è a carico dei contraenti nella misura del 10% ciascuno.

2. Pagamento del canone.

Per la città di Torino deve avvenire entro i primi cinque giorni del mese o del trimestre, a seconda che il pagamento del canone sia mensile o trimestrale.

3. Disdetta.

Nei contratti a tempo indeterminato, ove il canone di locazione sia corrisposto ad anno, la disdetta va data sei mesi prima della scadenza;

ove il canone sia corrisposto a trimestre, la disdetta va data un mese e mezzo prima della scadenza; ove il canone sia pagabile a mese, la disdetta va data 15 giorni prima della scadenza.

4. Spese.

Le spese di redazione e registrazione del contratto fanno carico per il 50% al locatore e per il 50% al conduttore. L'imposta di bollo è interamente a carico del conduttore.

5. Spese relative all'unità immobiliare locata ⁽¹⁾.

Piccole riparazioni: sono comprese tra le piccole riparazioni a carico del conduttore quelle necessarie:

- al pavimento ed ai quadrelli delle camere, quando solamente alcuni di essi siano rotti
- ai vetri, alle imposte degli usci, ai telai delle finestre, alle ante scure, alle persiane, alle avvolgibili e relativi accessori, alla tavola dei tramezzi ed alle imposte a saracinesche delle botteghe o negozi, ai cardini, ai chiavistelli ed alle serrature
- ai rubinetti (per rotture o guasti) ed agli accessori interni per impianti di luce, acqua e riscaldamento, vasca da bagno e boyler per il 50%, e per intasatura delle condotte di scarico e sifoni particolari all'appartamento
- alle targhette dei nominativi personali, citofoni, buca lettere e campanello parte alloggio
- alle parti interne del citofono.

Sono pure compresi l'imbiancamento periodico, la pulizia dei recipienti dell'acqua posti nell'interno dell'appartamento, nonché delle condotte da fumo.

(1) Si segnala l'esistenza dell'accordo territoriale per il comune di Torino, stipulato in base alla legge n.431 del 1998, riportante una tabella di ripartizione oneri accessori tra locatore e conduttore, applicabile ad alcune tipologie di contratti di locazione.

Oltre alle riparazioni di piccola manutenzione indicate nell'art.1609 del codice civile, sono a carico del conduttore le riparazioni inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento (quando quest'ultimo non sia centrale), quelle necessarie per il funzionamento delle tapparelle ed in genere tutte le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti dall'uso normale della cosa locata; in particolare, nelle locazioni di negozi, sono a carico del conduttore le riparazioni delle serrande e la sostituzione dei cristalli delle vetrine.

6. Spese relative alle parti comuni di proprietà singola e condominiale.

Sono a carico del **PROPRIETARIO**:

- SPESE GENERALI

- acquisto cartelli ("passo carraio", "vietato calpestare le aiuole" ecc.)
- assicurazione stabile
- acquisto plafoniere e copri-lampade
- tasse e imposte, ad eccezione di quelle per il passo carraio
- amministrazione
- telefono della portineria.

- SPESE DI MANUTENZIONE

- tetti, grondaie, colonne centrali di scarico sino alla braga compresa
- lavori di muratura su parti comuni
- allacciamenti, manutenzione fognature, escluse le disotturazioni per intasamento non causate da difetti di costruzione, salvo applicabilità dell'articolo 9 della legge 392/1978
- riparazioni tubazioni interne
- installazioni serrature e chiudi porte (parti comuni)
- giardini: spese impianto, sostituzione piante ed attrezzature varie occorrenti
- sostituzione buca lettere, citofoni esterni e pulsantiera, campanelli esterni ed interni delle parti comuni

- alloggio portiere, non di proprietà condominiale (fitto, manutenzione, installazione telefono)
- tinteggiatura parti comuni interne ed esterne
- prima installazione tappeti e guide
- marmi, ringhiere, passamani, tinteggiatura compresa
- inferriate, cancellate, tinteggiatura compresa
- cucchie W.C., pozzetto raccordo o sifone a pavimento
- acquisto bidoni, trespoli e contenitori rifiuti
- cauzione contatori comuni
- spese per installazione temporizzatore e crepuscolare
- spese per installazione impianto centralizzato TV dei canali nazionali effettuato su iniziativa della proprietà salvo accordi diversi
- canone per bocche antincendio.
- ASCENSORE
 - manutenzione straordinaria: sostituzione motore, sostituzione ammortizzatori, installazione campana badenia di allarme, sostituzione serrature, sostituzione plafoniere (funi ascensore solo nella misura del 50%).
- AUTOCLAVE
 - installazione nuovo impianto
 - manutenzione straordinaria: sostituzione pompe, valvole, saracinesche
 - serbatoio di accumulo e tubazioni varie.

Sono a carico dell'**INQUILINO**:

- SPESE GENERALI
 - portierato e pulizia scale; retribuzione, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità varie come da vigente Contratto Nazionale Portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali
 - contributi previdenziali I.n.p.s., I.n.a.i.l.
 - polizza infortuni e malattia di pertinenza del portiere o persona addetta alla pulizia
 - riscaldamento locale portineria

Titolo III

- canone del telefono locale portineria
- riparazioni chiudiporte e serrature con chiavi relative (parti comuni) e buche lettere
- manutenzione antenna TV centralizzata ed energia elettrica
- manutenzione citofono esterno (parti comuni)
- sostituzione tappeti e guide
- pulizia tetti dei bassi fabbricati
- pulizia piani piloti
- pulizia corridoi, cantine, soffitte (se manca il portinaio) e relativo sgombero di materiali abbandonati
- pulizia cortile e passi carrai (se manca il portinaio)
- riparazioni avvolgibili e sostituzioni relative cinghie
- nolo sala assemblea, spese postali e cancelleria per convocazione assemblea degli utenti del riscaldamento
- servizio di disinfestazione
- giardini: manutenzione annuale, taglio erba, potatura, innaffiatura, sostituzione fiori, concimatura e mano d'opera occorrente
- manutenzione piante e fiori ingresso, in quanto preesistenti
- taxa passo carraio.
- ASCENSORE
 - forza motrice
 - manutenzione ordinaria in abbonamento
 - riparazioni in genere dovute all'uso ai sensi dell'art. 1609 del codice civile
 - sostituzione funi nella misura del 50%
 - taxa comunale e contributo di legge.
- ACQUA POTABILE
 - il consumo dell'acqua potabile è suddiviso tra gli utenti per persona.
- AUTOCLAVE
 - consumo energia elettrica
 - manutenzione ordinaria in abbonamento

- quota enti di vigilanza e controllo
- riparazioni in genere dovute all'uso ai sensi dell'art. 1609 codice civile.

Capitolo III

Riscaldamento

1. Generalità.

La gestione del riscaldamento negli stabili dotati di impianto centrale funzionante a combustibile solido, liquido, gassoso, o teleriscaldamento può essere:

- a) A conduzione diretta dell'amministratore responsabile di fronte al condominio o del rappresentante della proprietà, ai sensi delle vigenti leggi.
- b) Gestito in appalto da imprese specializzate, ai sensi di legge, nelle seguenti formule:
 - a forfait
 - a regia.

2. Oggetto delle gestioni in appalto.

- A FORFAIT

Nel servizio a forfait oggetto della fornitura è l'erogazione del calore secondo modalità contrattuali, assumendo l'impresa appaltatrice tutti gli oneri quali:

- il combustibile occorrente
- la conduzione della centrale termica
- il compenso del terzo responsabile della manutenzione ordinaria degli organi meccanici (esclusi eventuali pezzi di ricambio)
- la pulizia delle caldaie e dei raccordi caldaie-camino
- lo smaltimento delle scorie (secondo normativa di legge)

- la tenuta del libretto di centrale
- la riconsegna a fine contratto dell'impianto alla proprietà, come ricevuto, salvo la normale usura.

- A REGIA

Nel servizio a regia oggetto della fornitura è:

- l'approvvigionamento del combustibile
- l'accensione dell'impianto
- il compenso del terzo responsabile
- la manutenzione ordinaria degli organi meccanici (esclusi eventuali pezzi di ricambio)
- la pulizia periodica delle caldaie e dei raccordi caldaia-camino
- lo smaltimento delle scorie (secondo normativa di legge)
- la tenuta del libretto di centrale.

3. Temperature ambienti.

La temperatura va rilevata al centro dei locali, all'altezza di m.1,60 dal pavimento.

4. Preventivi di spesa.

Il preventivo di spesa è formulato, previo esame e calcolo di resa dell'impianto termico, con riferimento al volume dell'intero immobile. Ogni singolo utente è tenuto al pagamento della quota che gli spetta in relazione alla cubatura dei locali in uso. Detta cubatura è preventivamente dichiarata dalla proprietà o dal legale rappresentante della stessa e si ottiene moltiplicando l'area dell'intero locale (comprese le strutture interne) per la sua altezza (compreso il 50% della struttura portante del pavimento, il 50% del solaio portante, il 50% dei muri portanti confinanti con altra proprietà ed il 100% del muro esterno, senza tenere conto di eventuali ribassamenti e/o controsoffittature).

5. Durata del contratto.

Il contratto ha durata annuale, per un servizio di riscaldamento di almeno 180 giorni.

6. Pagamento e spese.

Il pagamento viene eseguito da ogni singolo utente con rate anticipate. Il conguaglio finale varierà:

- a) per il servizio a conduzione diretta o a regia, con la presentazione del rendiconto delle spese sostenute da parte del responsabile di fronte al condominio, da parte del rappresentante della proprietà o dal rappresentante della ditta appaltatrice per la regia
- b) per il servizio a forfait a seconda delle variazioni di prezzo del combustibile verificatesi nel corso della gestione rilevate dai listini Camera di commercio o da altri listini ufficiali e degli eventuali anticipi o proroghe del servizio rispetto ai giorni contrattuali.

Le spese di bolli, Iva ed esazione sono a carico dei singoli utenti e sono conteggiate dall'appaltatore sulla prima rata o su quelle successive. Se l'impianto di riscaldamento è centrale, sono a carico dei singoli utenti, in quote proporzionali, le sole spese di riparazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'impianto stesso.

In sede assembleare potrà essere convenuto il pagamento di un importo a titolo di concorso all'ammortamento e di norma detto importo è inversamente proporzionale alla cubatura dell'immobile, con un minimo di € 0,10 ed un massimo di € 0,26 per metro cubo. Nel caso di mancato pagamento delle rate di spesa del riscaldamento da parte dell'utente, l'esercente o l'amministratore dovrà darne comunicazione al proprietario durante il corso della gestione.

7. Unità immobiliari non locate e non occupate da persone o cose per l'intera stagione.

Per questi locali il proprietario o l'inquilino è tenuto a pagare il 65%

della quota che gli spetterebbe.

Per fruire della riduzione è necessario: a) dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata da inviarsi all'amministratore condominiale o al legale rappresentante della Proprietà prima dell'assemblea degli utenti sul riscaldamento, o in difetto, entro e non oltre la data del 30 settembre; b) tenere chiuse tutte le aperture verso l'esterno e, parzialmente, i corpi riscaldanti ad evitare squilibri termici negli alloggi confinanti.

Per i locali per i quali motivi di igiene e/o la natura dell'attività svolta esigono l'esclusione dal riscaldamento ed in cui sono eliminati gli elementi radianti gli utenti sono tenuti al pagamento di una quota pari al 40% della cubatura per compartecipazione alle spese di gestione.

8. Trasporto e deposito del combustibile.

Per il servizio a conduzione diretta o a regia il rischio del trasporto del combustibile è a carico del fornitore, la giacenza rilevata a fine gestione è del cliente.

Per il servizio a forfait, il rischio derivante dal trasporto del combustibile, dalla sua giacenza nei serbatoi nonché l'assicurazione R.C. sono a carico della ditta appaltatrice; pertanto, tutte le spese di combustibile relative all'erogazione del servizio di riscaldamento sono a carico della ditta appaltatrice, che è proprietaria dei combustibili sia nel corso della stagione che terminato il contratto.

Quando il cliente intende procedere all'acquisto delle giacenze valuta le quantità, in contraddittorio con la controparte; il valore delle giacenze sarà determinato secondo i bollettini della Camera di commercio di Torino alla data del perfezionamento della vendita.

