

TITOLO III  
COMPRAVENDITA E LOCAZIONE  
DI IMMOBILI URBANI



CAPITOLO I  
COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI

1) *Contratto preliminare (compromesso)*

Prima dell'atto definitivo si stipula il compromesso.

2) *Unità base di contrattazione*

Gli immobili si contrattano a metri quadrati di superficie lorda.

La superficie lorda comprende i muri esterni e i tramezzi per intero e quelli di confine per metà, nonché la quota proporzionale delle parti comuni della costruzione. Quest'ultima nelle compravendite dell'usato non viene sempre computata.

3) *Compravendita di autorimessa sita nell'edificio comune*

Nella compravendita degli appartamenti il locale destinato ad autorimessa si computa a parte e viene pagato a metri quadrati.

4) *Anticipo di pagamento*

Alla stipula del compromesso viene versato un anticipo di pagamento.

5) *Scelta del notaio*

La scelta del notaio per l'atto di compravendita spetta al compratore

6) *Mediazione*

Nella compravendita di edifici o aree fabbricabili il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, sul prezzo convenuto, nelle seguenti misure:

dal compratore	dal venditore	complessivamente
3%	3%	6%

In caso di permuta di immobili urbani, il mediatore ha diritto alla provvigione sull'immobile di maggior valore nella misura del 3% per contraente.

Nel caso di appalto per la costruzione di edifici urbani il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti nelle seguenti misure:

dal committente	dall'appaltatore	complessivamente
3%	3%	6%

## CAPITOLO II

### LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI<sup>1</sup>

#### 1) *Visita dei locali*

Dopo che è stata data disdetta, la visita dei locali è effettuata, previ accordi, tra locatore e conduttore.

#### 2) *Consegna dell'immobile*

La consegna avviene con il rilascio delle chiavi previa visita dell'immobile da locare.

#### 3) *Piccole riparazioni a carico dell'inquilino*

Sono a carico dell'inquilino le riparazioni che seguono.

Le riparazioni dei vetri, salvo le rotture da eventi straordinari, dei rubinetti, dei campanelli elettrici, delle prese di corrente, delle batterie igienico - sanitarie dei bagni e delle cucine, delle serrature, delle chiavi e dei chiavistelli, delle cinghie degli avvolgibili.

Sono inoltre a carico dell'inquilino i disotturamenti delle condutture interne degli appartamenti, l'imbiancatura delle stanze, la tinteggiatura delle stanze e degli usci nel corso della locazione.

#### 4) *Riconsegna dell'immobile*

Al termine della locazione le chiavi che il conduttore ha avuto e le eventuali riproduzioni vanno riconsegnate al locatore.

#### 5) *Mediazione*

Nella locazione di appartamenti vuoti o ammobiliati, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, sull'importo del canone di un mese, nelle seguenti misure:

dall'inquilino	dal locatore	complessivamente
1 mensilità	1 mensilità	2 mensilità

---

<sup>1</sup> Vedi Leggi 392/1978, 431/1998 e 315/1978 rispettivamente sulla locazione e riscaldamento degli immobili urbani

Nella locazione di immobili ad uso diverso da abitazione, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, sul canone locativo di un mese, nelle seguenti misure:

dal conduttore	dal locatore	complessivamente
1 mensilità	1 mensilità	2 mensilità

Nella locazione di appartamento ammobiliato per uso villeggiatura, nei comuni della provincia di Pescara, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, sull'intero importo dell'affitto, nelle seguenti misure:

dall'inquilino	dal locatore	complessivamente
10 %	10 %	20 %

### CAPITOLO III LOCAZIONE DI CAMERE AMMOBILIATE

#### 1) Mediazione

Nella locazione di camere ammobiliate, il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, sull'importo del canone locativo di un mese, nelle seguenti misure:

dal conduttore	dal locatore	complessivamente
1 / 3	1 / 3	2 / 3

### CAPITOLO IV PENSIONI IN PRIVATE ABITAZIONI

#### 1) *Pagamento*

Il pagamento si effettua settimanalmente e anticipatamente.

#### 2) *Disdetta*

Il termine di disdetta della pensione è di 7 giorni.

---

E' il caso di precisare che le leggi in precedenza citate hanno normato tutti i rapporti che investono i contratti di cui ai capitoli stessi. Pertanto si consiglia l'eventuale ricorso per la loro stipula alle associazioni di categoria dei proprietari degli inquilini.