

TITOLO III

Compravendita e locazione di immobili urbani, impianti industriali e aziende commerciali

1° capitolo - Compravendita

- a) Compravendita di aree fabbricabili**
- b) Compravendita di fabbricati - alloggi - aziende - esercizi - uffici**

2° capitolo - Locazione

- a) Locazione di aree fabbricabili**
- b) Locazione di immobili uso abitazione - magazzino - azienda - esercizio - ufficio**

3° capitolo - Condomini

1° CAPITOLO

COMPRAVENDITA**a) Compravendita di aree fabbricabili****1.1 Contratto**

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

1.2 Mediazione

La tariffa di mediazione, da applicarsi esclusivamente nel caso in cui sia venuta a mancare la pattuizione fra le parti, è a carico sia del venditore che del compratore secondo le seguenti modalità:

	dal venditore	dal compratore
- senza limite di cifra	2%	2%

Se il mediatore agisce per incarico di una sola delle parti, l'altra non gli dovrà alcuna corresponsione.

b) Compravendita di fabbricati - alloggi - aziende - esercizi - uffici**1.3 Contratto**

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

1.4 Mediazione

La tariffa di mediazione, da applicarsi esclusivamente nel caso in cui sia venuta a mancare la pattuizione fra le parti, è a carico sia del venditore che del compratore secondo le seguenti modalità:

	dal venditore	dal compratore
- compravendita di fabbricati	2%	2%
- compravendita di aziende industriali, commerciali e artigianali	2%	2%
- compravendita di esercizi pubblici	2%	2%

Se il mediatore agisce per incarico di una sola delle parti, l'altra non gli dovrà alcuna corresponsione.

2° CAPITOLO

LOCAZIONE

a) Locazione di aree fabbricabili

2.1 Contratto

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

b) Locazione di immobili uso abitazione, magazzino, azienda, esercizio, ufficio

2.2 Forma della redazione

Tutte le spese concernenti il contratto, ivi compresa una copia bollata per l'inquilino ed una per il locatore e la tassa di bollo sulle medesime, sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Di norma si procede alla redazione di un contratto con le condizioni che regolano la locazione all'inizio della medesima.

Resta inteso che, qualora la redazione del contratto sia stata affidata ad un professionista, la spesa relativa competerà a chi ha conferito l'incarico.

2.3 Forma di pagamento

La pigione viene pagata in forma anticipata entro i primi cinque giorni del mese o trimestre al domicilio del locatore o della persona da lui incaricata.

2.4 Riscaldamento

Nel caso in cui un alloggio sia sfitto o inoccupato per almeno due mesi, previa comunicazione raccomandata all'amministratore o al proprietario e conseguente piombatura della sua parte dell'impianto a cura dell'amministratore o proprietario, può essere concessa la riduzione del 60% delle spese di funzionamento dell'impianto per il periodo in cui l'alloggio rimane inoccupato. Fra le spese anzidette non sono da considerarsi quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli inquilini sono, di norma, tenuti a corrispondere anticipi al proprietario dell'immobile o all'amministratore in occasione dell'approvvigionamento del combustibile. Ciò salvo conguaglio al termine della gestione.

2.5 Consegna e riconsegna locali

2.5.1 Visita

L'inquilino è tenuto al lasciar visitare i locali affittati durante i sei mesi che precedono lo sgombero (od il mese in caso di affitto di camere ammobiliate). Non esistono particolari consuetudini in

merito agli orari di visita, che normalmente vengono concordati tra le parti. Resta inteso che, comunque, occorre destinare alla visita almeno un giorno alla settimana.

2.5.2 Termine per lo sgombero dei locali

L'inquilino è tenuto a lasciare sgomberi i locali entro il giorno della scadenza della locazione e consegnare, in tale giorno, anche le chiavi al proprietario.

2.6 Spese varie

Le spese inerenti all'ascensore vanno normalmente ripartite in base alla superficie nonché all'altezza dei piani, intendendosi più gravato il piano di maggiore altezza.

Con gli stessi principi vengono ripartite le spese inerenti al ricambio delle funi dell'ascensore, che vengono addebitate all'utente.

Le spese per la sostituzione delle antenne televisive singole con i nuovi impianti centralizzati vengono sostenute dagli utenti condomini o inquilini in parti uguali.

Ove questi ultimi, che hanno sostenuto la spesa, debbano lasciare l'appartamento, hanno diritto di essere rimborsati dal locatore della spesa sostenuta, meno un 20% per ogni anno di godimento dell'impianto.

L'importo del rimborso viene poi anticipato dall'inquilino subentrante, per usufruire dell'impianto già in atto.

2.7 Mediazione

La tariffa di mediazione, da applicarsi esclusivamente nel caso in cui sia venuta a mancare la pattuizione fra le parti, è a carico sia del locatore che del conduttore, secondo le seguenti modalità: il corrispettivo del primo canone mensile.

3° CAPITOLO

CONDOMINI

3.1 Gestione di condomini

Nella città di Biella la gestione dei condomini è regolata da norme il cui compendio viene denominato "Regolamento di Condominio" e che normalmente fa parte come allegato degli atti di acquisto delle aree edificande o delle unità immobiliari già costruite.

Nei grandi condomini, l'amministratore viene affiancato da un comitato ristretto di condomini per adottare le deliberazioni di minore importanza, sovrintendere al controllo delle spese, all'esercizio del riscaldamento, all'ordine, pulizia e lavori nell'edificio.

All'inizio della gestione annuale, normalmente il 1° luglio, i condomini anticipano alla cassa condominiale le quote corrispondenti in millesimi di proprietà, sulla base dei preventivi di gestione approvati dall'Assemblea con conseguenti riparti di contribuzione a scadenze prefissate - 3 o 4 per

ogni gestione annuale che possono venire integrate durante l'esercizio secondo le necessità per pagare le spese di riscaldamento, ascensore, pulizia, ecc..

In alcuni condomini alle spese di gestione annuale viene aggiunta una piccola quota di ammortamento dell'impianto specie per quanto ha attinenza con il ricambio delle caldaie e dei bruciatori di olio combustibile.

Le spese di ascensore vengono ripartite in base alle utenze di ogni nucleo familiare residente e con percentuali progressive a seconda dei vari piani dello stabile, con un minimo per il primo piano ed un massimo per l'ultimo e con esclusione del piano terreno.

In alcuni condomini, dove gli ascensori sono liberi, le quote vengono accollate con maggiorazione per i piani in cui vi siano uffici. Oltre alle pure spese di gestione, in altri condomini viene applicata una maggiorazione per ammortamento degli impianti e per il ricambio delle funi, escluso il piano terreno.

Le spese di pulizia dei luoghi comuni vengono pagate con quelle del portierato ove esiste un portiere. Negli altri casi la pulizia viene affidata a impresa specializzata individuale o collettiva che sia iscritta regolarmente nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio.

Le spese per la sostituzione delle antenne televisive singole con i nuovi impianti centralizzati vengono sostenute dagli utenti condomini o inquilini in parti uguali.