

## TITOLO IV

### Compravendita, affitto, conduzione e servitù di fondi rustici

#### Capitolo I

##### COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

#### 24. Forma e conclusione del contratto.

Il contratto si concreta in un preliminare (scrittura privata), cui segue l'atto di compravendita.

#### 25. Vincoli del bene venduto.

Quando un fondo è venduto "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", lo stesso si intende alienato gravato anche degli eventuali vincoli contrattuali esistenti relativi alla coltivazione del fondo.

#### 26. Caparra.

Nei contratti di compravendita di fondi rustici (terreni e fabbricati) o loro singole parti, viene di regola corrisposta all'atto preliminare, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo pattuito.

La parte inadempiente perde la caparra versata o deve restituire una somma pari al doppio di quella ricevuta.

#### 27. Specie di vendita.

Il contratto può essere stipulato "a corpo", "a misura" e "a cancelli (o porte) chiusi" o "aperti".

Nella vendita "a corpo" le parti non procedono alla misurazione del fondo e intendono riferirsi alla superficie dichiarata in contratto, con riferimento alla misura catastale.

Quando la vendita è conclusa "a misura", il fondo si intende alienato nella sua superficie totale risultante dalla misurazione.

Nella vendita "a cancelli chiusi" sono compresi nella cessione tutte le scorte, vive o morte, gli attrezzi, i macchinari, le anticipazioni colturali, le dotazioni di azienda e i raccolti pendenti o comunque esistenti al momento della stipulazione del contratto.

Nella vendita "a cancelli aperti" non si intende compreso nella cessione quanto elencato nel comma precedente, a eccezione delle anticipazioni colturali e dei raccolti pendenti.

I fondi irrigui si intendono comunque venduti con le rispettive dotazioni d'acqua.

### **28. Unità di base di contrattazione.**

L'unità di base di contrattazione è la pertica bergamasca, salvo che per la bassa pianura, dove è in uso anche la pertica milanese.

### **29. Spese.**

Le spese del rogito notarile e quelle per la misurazione e il frazionamento sono a carico del compratore al quale compete la scelta del notaio.

Qualora la misurazione e/o il frazionamento vengano effettuati in contraddittorio da un tecnico per parte, ogni contraente sopporta le spese del proprio tecnico.

### **30. Passaggio del godimento del fondo.**

Se l'acquirente di un fondo affittato lo intende coltivare direttamente, deve osservare i tempi e le modalità stabilite per il passaggio del fondo dall'affittuale cessante a quello subentrante, di cui al successivo cap. II.

### **31. Decorrenza dell'onere delle imposte e tasse.**

Il carico della imposte e tasse relative al fondo compra-venduto grava sul compratore dal giorno in cui ha avuto il godimento del fondo stesso.

### **32. Mediazione.**

Il compenso spettante al mediatore è dell'1% per parte.