

TITOLO III

Compravendita e locazione di immobili urbani e aziende commerciali

Capitolo I

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

1. Oggetto del contratto

Con la vendita dell'unità immobiliare in condominio si intendono vendute anche le quote proporzionali delle parti condominiali, previste dal Codice Civile e dalle successive leggi in materia, compresa la portineria e custodia.

2. Determinazione del prezzo

La vendita è a corpo. Ove pattuita la vendita a misura il prezzo è stabilito in base alla superficie.

3. Modo di misurazione

Qualora la compravendita riguardi unità immobiliari in condominio, la determinazione della misura della superficie viene effettuata calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà anche condominiali.

La superficie dei balconi normali a sbalzo di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari va calcolata per 1/3 (un terzo).

La superficie delle logge dell'unità immobiliare va calcolata per il 50%.

Le autorimesse e i posti macchina sono venduti a corpo.

La superficie dei ripostigli in solaio o nel cantinato costituenti pertinenze dell'unità immobiliare viene conteggiata per 1/3 (un terzo).

4. Consegna

In caso di vendita di immobile urbano di nuova costruzione, il venditore informa il compratore per mezzo di lettera raccomandata o con comunicazione per via telematica (es. fax, e-mail) della disponibilità dell'immobile.

5. Verifica

Per gli immobili di nuova costruzione vengono redatti per iscritto un verbale di consegna e una dichiarazione di gradimento.

6. Pagamento

Il pagamento avviene mediante assegni circolari.

All'atto della stipulazione del "preliminare" viene corrisposta una somma che fino al 10% del prezzo di vendita è considerata caparra e per il resto acconto sul prezzo.

Le spese per l'accertamento della libera proprietà degli immobili, le spese di registrazione e trascrizione, nonché quelle di rogito notarile sono a carico dell'acquirente cui spetta la scelta del notaio.

L'acquirente dovrà pure accollarsi le spese tecniche inerenti al trasferimento dell'immobile, mentre le spese di misurazione graveranno in parti uguali sul venditore e sull'acquirente.

Per gli immobili di nuova costruzione gli oneri degli allacciamenti ai pubblici servizi e gli accatastamenti sono di competenza del venditore, la relativa spesa documentata è a carico dell'acquirente. Rimangono altresì a carico del compratore le spese per l'attivazione dei servizi d'utenza (energia elettrica, acqua, gas di città).

7. Risoluzione del contratto

La parte inadempiente perde la caparra versata o deve conferire un importo pari al doppio di quella ricevuta.

8. Decorrenza oneri

Gli oneri passivi, imposte e tasse, premi di assicurazione, ecc. vengono assunti dall'epoca della consegna dei beni.