

TITOLO II
COMPRAVENDITA
E LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

CAPITOLO 1

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI

I. Parte generale.

1. Nella compravendita di immobili urbani la facoltà di scelta del notaio rogante spetta al compratore.
2. La compravendita di immobili urbani viene effettuata a corpo o a misura; l'autorimessa, di regola, viene valutata a corpo.
3. Nelle vendite a misura la determinazione della superficie degli immobili urbani viene effettuata comprendendo:
 - per intero la superficie di tutti i muri e pilastri interni nonché la superficie dei muri e dei pilastri perimetrali esterni e le parti di balconi rientranti;
 - per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri di perimetro in confine con altri appartamenti e con vani di uso comune (vani delle scale, dell'ascensore, ecc.) e la superficie dei balconi sporgenti dai muri perimetrali esterni;
 - per un terzo la superficie delle cantine e dei terrazzi a livello. Nei casi di incidenza notevole delle cantine e dei terrazzi si procede ad una valutazione forfetaria;
 - i giardini e le corti esclusive sono considerati come elementi di pregio valutati singolarmente dalle parti.

II. Mediazione

4. La provvigione, nella compravendita di immobili urbani, è dovuta sull'effettivo prezzo di compravendita, qualunque sia il numero dei mediatori, in ragione del 2% sia da parte del compratore che da parte del venditore.
Nella permuta, qualora i beni oggetto del contratto abbiano valore diverso, la provvigione, nella percentuale suddetta, è calcolata sul prezzo del bene di maggiore valore.
5. Ove la compravendita comprenda, oltre all'immobile, anche l'azienda in esso esercitata, la provvigione viene calcolata, limitatamente alla parte immobiliare, secondo i criteri di cui al precedente art. 4. Sulla parte di prezzo attribuita all'azienda compreso l'avviamento, come per la cessione della sola azienda, sono applicate le provvigioni del 2% da parte del compratore e del 3% da parte del venditore.

CAPITOLO 2

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

I. DURATA DELLE LOCAZIONI.

- Bologna** - Le locazioni di immobili - a qualunque uso destinati - ad eccezione degli appartamenti ammobiliati, hanno, per consuetudine, la durata di un anno, con inizio e con scadenza all' 8 maggio a mezzogiorno.
Qualora abbiano inizio in data diversa dall' 8 maggio e compresa nel periodo fra 8 maggio e 2 febbraio, le locazioni stesse hanno, per consuetudine, durata fino all' 8 maggio successivo.
Per gli appartamenti ammobiliati locati per periodi non inferiori a un anno valgono gli usi di cui sopra.
- Nelle zone rurali del Comune di Bologna, le stesse locazioni hanno, per consuetudine, durata annuale, ma da Santi (1° novembre) a Santi.

II. TERMINE ENTRO IL QUALE DEVE ESSERE DATA LA LICENZA O DISDETTA.

- Bologna** - Qualora i contraenti non abbiano diversamente stabilito, il termine entro il quale, per consuetudine, deve essere data la licenza o disdetta è il 2 febbraio per le locazioni di immobili nella città di Bologna, decorrenti da 8 maggio a 8 maggio; è invece il 29 giugno per le stesse locazioni nelle zone rurali del Comune, decorrenti da Santi a Santi.
- Durata delle locazioni e termine entro il quale deve essere data la licenza o disdetta nei comuni della provincia.**

| COMUNI | Data di inizio e di termine dei contratti | Durata | Termine entro il quale deve essere data disdetta |
|--------------------------|---|--------|--|
| Anzola dell'Emilia | 01.11 31.10 | A | 3 mesi |
| Argelato | 11.11 11.11 | A | 6 mesi |
| Baricella | 29.09 29.09 | A | 3 mesi |
| Bazzano | 01.11 01.11 | A | 29.06 |
| Bentivoglio | 01.11 31.10 | A | 29.06 |
| Borgo Tossignano | 08.11 08.05 | S | 6 mesi |
| Budrio (capoluogo) | 29.09 29.09 | A | 29.06 |
| Budrio (frazioni) | 01.11 01.11 | A | 3 mesi |
| Calderaia di Reno | - | - | 3 mesi |
| Camugnano | 07.05 07.11 | S | 2 mesi |
| Casalecchio di Reno | 08.05 08.05 | A | 3 mesi |
| Casalfiumanese | 01.11 01.11 | A | 3 mesi |
| Castel D'Aiano | 01.01 31.12 | A | 3 mesi |
| Castel del Rio | Maggio nov | S | 6 mesi |
| Castel di Casio | - | A | 3 mesi |
| Castel Guelfo di Bologna | 29.09 29.09 | A | 29.06 |
| Castello d'Argile | - | A | 3 mesi |
| Castello di Serravalle | 01.11 01.11 | A | 29.06 |

| | | | | | |
|---------------------------|--------|-------|---|--|---------------|
| Castelmaggiore | | - | - | | 3 mesi |
| Castel S.Pietro Terme | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| Castenaso | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| Castiglione dei Pepoli | | - | A | | 3 mesi |
| Crespellano | 01.11 | 31.10 | A | | 29.06 |
| Crevalcore | Maggio | nov | S | | 4 mesi |
| Dozza | 01.11 | 01.11 | S | | 02.02 – 29.06 |
| Fontanelice | 01.11 | 01.11 | A | | 08.05 |
| Gaggio Montano | | - | - | | |
| Galliera | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| Granaglione | | - | - | | 4 mesi |
| Granarolo dell'Emilia | 04.05 | 04.05 | A | | 6 mesi |
| Grizzana | 01.11 | 01.11 | A | | 3 mesi |
| Imola | 08.05 | 08.05 | A | | 6 mesi |
| Lizzano in Belvedere | 01.07 | 30.06 | A | | 3 mesi |
| Loiano | 11.11 | 11.11 | A | | 12 mesi |
| Malalbergo | 08.05 | 08.11 | S | | 3 mesi |
| Marzabotto | 01.11 | 31.10 | A | | 3 mesi |
| Medicina | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| Minerbio | 01.11 | 31.10 | A | | 3 mesi |
| Molinella | | - | - | | 6 mesi |
| Monghidoro | | - | - | | - |
| Monterenzio | 11.11 | 11.11 | A | | 3 mesi |
| Monte San Pietro | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| Monteveglia | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| Monzuno | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| Mordano | 01.01 | 31.12 | A | | 3 mesi |
| Ozzano dell'Emilia | 11.11 | 11.11 | A | | 3 mesi |
| Pianoro | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| Pieve di Cento | 01.11 | 31.10 | A | | 3 mesi |
| Porretta Terme | 01.01 | 31.12 | A | | 3 mesi |
| Sala Bolognese | 01.11 | 01.11 | A | | 3 mesi |
| S.Benedetto Val di Sambro | 01.11 | 01.11 | A | | 29.06 |
| San Giorgio di Piano | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| San Giovanni in Persicelo | 08.05 | 07.05 | A | | 6 mesi |
| San Lazzaro di Savena | 08.05 | 07.05 | A | | 6 mesi |
| San Pietro in Casale | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| Sant'Agata Bolognese | 29.09 | 29.09 | A | | 29.06 |
| Sasso Marconi | 01.11 | 31.10 | A | | 3 mesi |
| Savigno | 01.07 | 30.06 | A | | 3 mesi |
| Vergato | 01.11 | 01.11 | A | | 3 mesi |
| Zola Predosa | 08.05 | 11.11 | S | | 6 mesi |

A = annuale
S = semestrale
- = non esistono usi

5. **Tacita rinnovazione della locazione** – Le locazioni di immobili a qualunque uso destinati, che siano regolate dalle consuetudini suesposte, si intendono, pure per consuetudine, rinnovate di anno in anno fino a che una delle parti non dia disdetta all'altra entro i termini consuetudinari suindicati.
6. **Pagamento del canone di locazione** – E' consuetudine che a garanzia del contratto sia versata una cauzione pari a tre mensilità del canone. Nell'ipotesi in cui il deposito venga contenuto in due sole mensilità è ritenuto non fruttifero a favore del conduttore.
Il pagamento del canone di locazione si effettua, di massima, in via anticipata, mensilmente.

III. FORNITURA DELL'ACQUA

7. Il consumo dell'acqua è escluso dal canone di locazione.
8. La ripartizione fra più utenti di spese relative a consumi di acqua in locali ad uso abitazione, qualora non sia diversamente convenuto fra le parti, viene fatta in base al numero delle persone che hanno concorso all'effettivo consumo nel periodo cui la ripartizione si riferisce.

IV. SPESE

9. **Piccole riparazioni.** In relazione alle piccole riparazioni a carico dell'inquilino, si sono registrati i seguenti usi:

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Impianto elettrico

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico
- 2/a) Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico
- 4/a) Sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono

A carico del conduttore

- 3/b) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)
- 4/b) Riparazione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono

Impianto idrico - sanitario - gas

- 1/a) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas

A carico del locatore

- 3/a) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda
- 4/a) Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua) per vetustà

A carico del conduttore

Pareti a soffitti (intonaci, tinte, vernici, parati, etc.)

- 1/a) Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati
- 2/b) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione
- 3/b) Montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione

Pavimenti e rivestimenti

- 1/a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti
- 2/a) Riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetustà

Riscaldamento condizionamento e produzione d'acqua calda: impianti autonomi

- 1/a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda
- 2/a) Sostituzione di parte degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa,
- 2/b) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento,

A carico del locatore

bruciatore, condizionatore)

- 3/a) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dall'inizio sino al 4° anno o 6° anno di locazione. Dopo tali termini, sia le spese di sostituzione che di riparazione, sono ripartite in parti uguali con il conduttore.

A carico del conduttore

condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, etc.), avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, etc.

- 3/b) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dopo il 4° anno o il 6° anno di locazione in parti uguali col locatore

- 4/b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.

Serramenti e infissi

- 1/a) Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento

- 2/a) Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo.

- 3/a) Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) per vetustà.

- 4/a) Verniciature di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi

- 2/b) Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili

- 4/b) Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore

10. Quando il contratto di locazione risulta da scrittura, nella quale non sia espressa nessuna pattuizione circa le spese per i relativi bolli, queste sono, per consuetudine, a carico del conduttore.

11. In difetto di convenzione, il canone di locazione non comprende le spese di riscaldamento, di acqua calda, di luce, di pulizia scale e canne fumarie, di portierato, di ascensore, di manutenzione ordinaria di impianti centralizzati.
12. **Visita della casa locata** – E' consuetudine che la parte conduttrice, dopo che abbia dato o ricevuto la disdetta ed in ipotesi di messa in vendita, debba permettere la visita dell'immobile locato almeno in due giorni della settimana ad ore da determinare.
13. **Camere mobiliate** - Per quanto riguarda le locazioni di camere mobiliate, è consuetudine che la disdetta debba essere data almeno 15 giorni prima del termine originario o prorogato. Il pagamento della corrisposta di locazione, per consuetudine, si effettua anticipatamente.

V. MEDIAZIONE

14. La provvigione, nella locazione di appartamenti e locali ad uso di civile abitazione, negozi, opifici, uffici ed accessori, è dovuta in ragione di una mensilità del canone pattuito a carico di ciascuna parte qualunque sia la durata del contratto.
15. La provvigione, nella locazione di camere mobiliate, è dovuta in ragione dell'8% complessivamente sull'importo del canone del primo mese.