



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

COMMISSIONE PROVINCIALE DEGLI USI DI MILANO

IMMOBILI URBANI

ITER DELL'ACCERTAMENTO

Primo accertamento: 18 ottobre 1929

Ultime revisioni

- a) Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 29 marzo 2011;
- b) Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 223 del 10 ottobre 2011.

- a) Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 31 gennaio 2013;
- c) Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 170 del 24 giugno 2013.

SOMMARIO

MEDIAZIONE IN TEMA DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI:

Incarico di mediazione con prestazione di servizi	Art. 1
Elementi dell'incarico di vendita	Art. 2
Servizi dell'agente immobiliare nel caso di vendita	Art. 3
Rimborso spese.....	Art. 4
Proposta di acquisto.....	Art. 5
Elementi della proposta di acquisto	Art. 6
Elementi dell'incarico di locazione.....	Art. 7
Servizi dell'agente immobiliare nel caso di locazione.....	Art. 8

IMPIANTI INDUSTRIALI E AZIENDE COMMERCIALI COMPRAVENDITA - AFFITTO:

Servizi dell'agente immobiliare	Art. 9
Modelli o formulari - incarichi.....	Art. 10
Elementi dell'incarico di vendita ed affitto.....	Art. 11
Proposte	Art. 12
Elementi della proposta di acquisto ed affitto da parte del promissario	Art. 13

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI:

Spese di allacciamento	Art. 14
Scelta del notaio	Art. 15
Oggetto del contratto	Art. 16

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI:

Deposito cauzionale.....	Art. 17
Durata della locazione di un box.....	Art. 18
Pagamento del canone	Art. 19
Riparazioni	Art. 20
Visita degli appartamenti: criteri in caso di cessazione della locazione e/o in caso di vendita	Art. 21
Riscaldamento: durata e modalità	Art. 22
Pagamento del riscaldamento	Art. 23

FORNITURA DEL RISCALDAMENTO PER IMMOBILI:

Oggetto del contratto	Art. 24
Obbligo del committente	Art. 25
Misurazione della temperatura	Art. 26
Trasporto del combustibile	Art. 27
Modalità di pagamento	Art. 28

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

Unità di misura	Art. 29
Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori.....	Art. 30
Calcolo della superficie commerciale dei balconi	Art. 31
Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi	Art. 32
Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio	Art. 33
Calcolo della superficie dei comuni al condominio	Art. 34

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DI VILLETTE (ANCHE A SCHIERA) E DI VILLE:

Unità di misura	Art. 35
Calcolo della superficie commerciale delle ville o villette con tutti i loro accessori	Art. 36
Calcolo della superficie commerciale dei balconi	Art. 37
Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi	Art. 38
Calcolo della superficie commerciale del giardino	Art. 39
Calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato	Art. 40
Calcolo della superficie commerciale dei box per auto, al piano terra o interrato, collegati all'unità immobiliare.....	Art. 41
Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.....	Art. 42

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI:

Unità di misura	Art. 43
Calcolo della superficie commerciale del capannone con tutti i suoi accessori.....	Art. 44

MEDIAZIONE IN TEMA DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

Art. 1 - Incarico di mediazione con prestazione di servizi.

L'incarico per la vendita o per la locazione di immobili è normalmente conferito all'Agente Immobiliare per iscritto e se in esclusiva a fronte di servizi specifici.

Art. 2 - Elementi dell'incarico di vendita.

Sono elementi usuali dell'incarico di vendita:

- a) La determinazione dell'immobile;
- b) opzione sull'esclusività
- c) la durata da quattro a sei mesi dell'incarico ed il suo rinnovo per una volta in mancanza di disdetta;
- d) il prezzo della vendita e le modalità di pagamento;
- e) le forme di pubblicità;
- f) la misura della provvigione comprensiva o meno delle spese;
- g) la previsione di penalità in caso di inadempimento;
- h) le eventuali dichiarazioni del venditore in merito allo stato giuridico dell'immobile (iscrizioni, trascrizioni, eventuali contratti di locazione) ed alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 3 - Servizi dell'agente immobiliare nel caso di vendita.

Nell'incarico di vendita di immobili sono usualmente previsti:

- a) la valutazione dell'immobile;
- b) l'attività di promozione della vendita;
- c) l'informazione al cliente sulle trattative in corso;
- d) le visite concordate dell'immobile con gli aspiranti acquirenti;
- e) la raccolta della proposta di acquisto;
- f) l'assistenza alle parti nella trattativa sino alla stipulazione dell'atto definitivo.

Art. 4 - Rimborso spese.

Nessun rimborso spese è dovuto in caso di mancata conclusione del contratto se l'incarico è stato conferito con esclusiva.

Il rimborso per le spese spetta al mediatore nel caso di incarichi non in esclusiva solo se preventivamente concordato per iscritto ed unicamente per le spese documentate, sino al limite concordato con il venditore.

Art. 5 - Proposta di acquisto.

L'Agente Immobiliare in esecuzione dell'incarico di vendita, usa far sottoscrivere proposta irrevocabile di acquisto per un tempo determinato.

Art. 6 - Elementi della proposta di acquisto.

Sono elementi usuali della proposta di acquisto:

- 6.1 Il termine della validità che varia tra i 7 e i 15 giorni.
- 6.2 L'indicazione dei dati anagrafici e fiscali del proponente.
- 6.3 La determinazione del bene proposto in acquisto.
- 6.4 Il prezzo di acquisto e le modalità di pagamento.
- 6.5 Il termine per la stipulazione dell'atto definitivo.
- 6.6 La misura e la modalità di pagamento della provvigione.
- 6.7 La consegna in deposito fiduciario a mani dell'Agente Immobiliare di un titolo di credito intestato al venditore e non trasferibile. Il titolo di credito viene trasmesso al venditore qualora la proposta di acquisto venga da questi accettata.
- 6.8 L'accettazione della proposta avviene di norma con la sottoscrizione posta in uno spazio riservato della stessa "Proposta", generalmente in calce alla stessa.
- 6.9 Le dichiarazioni del venditore in merito alla situazione giuridica del bene ed alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 7 - Elementi dell'incarico di locazione.

Sono elementi usuali dell'incarico:

- 7.1 La determinazione dell'oggetto della locazione.
- 7.2 L'opzione dell'esclusività dell'incarico per una durata di quattro mesi ed il suo rinnovo per una volta in mancanza di disdetta.
- 7.3 Il genere di contratto, il canone di locazione e le modalità di pagamento.
- 7.4 La previsione di una penalità nel caso di inadempimento
- 7.5 La misura della provvigione.
- 7.6 Le eventuali dichiarazioni del venditore in merito alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 8 - Servizi dell'agente immobiliare nel caso di locazione.

Nell'incarico di locazione di immobili solitamente sono compresi:

- a) la valutazione del tipo legale di contratto ed il canone di mercato;
- b) la promozione della locazione;
- c) la fornitura al cliente delle informazioni sulle trattative in corso;
- d) l'accompagnamento dei potenziali conduttori a visitare gli immobili;
- e) l'assistenza alle parti nella trattativa sino alla conclusione del contratto definitivo;
- f) la richiesta al locatore dei documenti necessari alla stipula del contratto di locazione;
- g) la stesura del contratto di locazione;

- h) la facoltà dell'agente di eseguire, su richiesta e a pagamento la registrazione del contratto e gli adempimenti relativi con oneri di registrazione a carico delle parti.

IMPIANTI INDUSTRIALI E AZIENDE COMMERCIALI - COMPRAVENDITA - AFFITTO

Art. 9 - Servizi dell'agente immobiliare.

Solitamente vengono forniti dagli agenti immobiliari i seguenti servizi:

- a) la valutazione dell'azienda;
- b) la promozione della vendita o della affittanza;
- c) la fornitura al cliente delle informazioni sulle trattative in corso;
- d) l'accompagnamento dei potenziali acquirenti o affittuari a visitare le aziende;
- e) l'assistenza alle parti nella trattativa sino alla conclusione del contratto definitivo.

Art. 10 - Moduli o formulari-incarichi.

Nel rapporto con il cliente l'agente immobiliare suole richiedere un incarico in forma scritta sia per la vendita che per l'affitto dell'azienda.

Art. 11 - Elementi dell'incarico di vendita ed affitto.

Sono elementi usuali dell'incarico:

- a) la specificazione dell'azienda;
- b) l'eventuale esclusività e irrevocabilità dell'incarico per una durata eventuale dell'incarico stesso di 4/6 mesi;
- c) il prezzo della vendita o dell'affitto e le modalità di pagamento;
- d) la regolamentazione del recesso;
- e) la misura della provvigione comprensiva o meno delle spese;
- f) la previsione di penalità in caso di inadempimento;
- g) le eventuali dichiarazioni del venditore in merito allo stato giuridico del bene (iscrizioni, trascrizioni, eventuali contratti di locazione) ed alla conformità urbanistica e degli impianti.

Art. 12 - Proposte.

Nel rapporto con il cliente l'agente immobiliare suole utilizzare moduli o formulari per le proposte sia di acquisto che di affitto di aziende.

Art. 13 - Elementi della proposta di acquisto ed affitto da parte del promissario.

Sono elementi usuali della proposta di acquisto e di affitto:

- a) il termine della validità (normalmente da 7 a 15 giorni);
- b) l'individuazione e specificazione dell'azienda;

- c) il prezzo di acquisto o di affitto e la modalità di pagamento;
- d) il termine per la stipulazione del contratto e della consegna;
- e) la misura e la modalità di pagamento della provvigione;
- f) la consegna in deposito fiduciario a mani dell'agente immobiliare di un titolo di credito non trasferibile intestato al venditore o al locatore. Il titolo di credito non trasferibile viene trasmesso al venditore o al locatore qualora la proposta di acquisto venga da questi accettata.

Il rimborso per le spese spetta al mediatore solo se preventivamente concordato per iscritto, ed unicamente per le spese documentate, sino al limite concordato con il venditore.

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI

Art. 14 - Spese di allacciamento.

Nelle trattative di compravendita, le spese per la predisposizione del collegamento del fabbricato e delle sue singole unità immobiliari alle reti di elettrodotto, acquedotto, gasdotto e fognatura di fabbricati di nuova costruzione o ristrutturati sono comprese nel prezzo, sia esso formulato a corpo che a metro quadro.

In alternativa, dette spese possono essere richieste al compratore distintamente dal prezzo; in tal caso devono essere chiaramente evidenziate in misura forfettaria o in percentuale e adeguatamente pubblicizzate.

Sono a carico del compratore le spese di allacciamento e di attivazione delle singole utenze.

Art. 15 - Scelta del notaio.

La scelta del notaio spetta al compratore.

Nei casi di vendita frazionata di immobili nuovi o ristrutturati il venditore può proporre un notaio di riferimento, fermo restando che la scelta del notaio spetta in ogni caso al compratore.

Art. 16 - Oggetto del contratto.

La vendita di immobili urbani comprende la quota millesimale delle parti comuni e gli altri eventuali accessori.

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

Art. 17 – Deposito cauzionale.

All'atto della sottoscrizione del contratto il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale, sino a tre mensilità, del canone garantito anche con fideiussione bancaria. In caso di tacita rinnovazione del contratto la cauzione versata, in misura pari a tre mensilità del canone dovuto, può, su richiesta del locatore, essere aggiornata.

Art. 18 - Durata della locazione di un box.

La durata della locazione di un box non accessorio all'appartamento è di norma di un anno.

La locazione si intende rinnovata per un altro anno ove dall'una o dall'altra parte non sia stata data regolare disdetta tre mesi prima della scadenza.

Art. 19 - Pagamento del canone.

Il pagamento del canone viene effettuato a rate trimestrali anticipate con una tolleranza di 20 giorni.

Il pagamento delle spese condominiali a carico del venditore viene effettuato con acconti salvo conguaglio.

Art. 20- Riparazioni.

Sono considerate riparazioni di ordinaria manutenzione, a carico del conduttore, quelle inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento, di produzione dell'acqua calda, di autoclave autonoma, di funzionamento degli ascensori, di condizionamento, di dolcificazione delle acque esistenti all'atto della stipulazione del contratto, quelle inoltre necessarie per il funzionamento delle tapparelle o persiane e in particolare nelle locazioni di negozi o box, delle serrande. Sono inoltre riparazioni di manutenzione ordinaria quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dal normale uso e non quelle dipendenti da vetustà e da caso fortuito o da difetto di funzionalità, non dovuta a carenza di manutenzione ordinaria.

Se l'impianto di riscaldamento è centralizzato, sono a carico del conduttore le spese ordinarie di riparazione e di manutenzione dell'impianto.

Art. 21 - Visita degli appartamenti: criteri in caso di cessazione della locazione e/o in caso di vendita.

Il conduttore consente la visita dell'appartamento da locarsi e/o da vendersi con preavviso per ciascuna visita concordata.

Art. 22 - Riscaldamento: durata e modalità.

Il riscaldamento, negli stabili dotati d'impianto centrale, è fornito dal locatore e deve essere conforme alle norme vigenti.

Art. 23 - Pagamento del riscaldamento.

Nel caso di locazione di immobili in condominio, il costo del riscaldamento è corrisposto dai singoli obbligati secondo le scadenze e le modalità previste dall'Assemblea del condominio e degli utenti.

FORNITURA DEL RISCALDAMENTO PER IMMOBILI

Art. 24 - Oggetto del contratto.

Oggetto del contratto è la fornitura di calore nei locali di un immobile o in parte di esso, comprese tutte le operazioni di conduzione della parte non esclusiva dell'impianto, la fornitura del combustibile e l'assistenza del personale necessario per il funzionamento dell'impianto.

Nel contratto è compresa l'ordinaria manutenzione e la pulizia della centrale termica, delle apparecchiature tecnologiche in essa contenute e delle canne fumarie, da effettuarsi quando è necessario, ed in ogni caso, alla fine della stagione annuale.

Sono altresì a carico del fornitore l'assicurazione R.C. e gli adempimenti prescritti dalle norme vigenti per la gestione dell'impianto.

Art. 25 - Obbligo del committente.

Il committente mette a disposizione del fornitore gli impianti e i locali di deposito del combustibile e deve consentire la visita ai locali riscaldati ai tecnici dell'impresa fornitrice.

Art. 26 - Misurazione della temperatura.

Il controllo della temperatura va effettuato da tecnico specializzato ed abilitato con idonea strumentazione.

Art. 27 - Trasporto del combustibile.

Sono a carico del fornitore le spese e i rischi del trasporto del combustibile.

Art. 28 - Modalità di pagamento.

Il committente versa un acconto alla stipulazione del contratto; il residuo viene normalmente versato in successive rate.

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO

Art. 29 - Unità di misura.

Nella compravendita degli appartamenti di nuova e vecchia costruzione, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 30 - Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori.

La superficie commerciale dell'appartamento è così calcolata:

- a) la misurazione in mq. della superficie di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
- b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;
- c) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Art. 31 - Calcolo della superficie commerciale dei balconi.

La superficie commerciale dei balconi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. dei balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%;
- b) la superficie dei balconi non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura di due terzi.

Art. 32 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. del terrazzo posto a livello è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%, quando esso misuri fino ad un terzo della superficie dell'appartamento cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- b) la superficie in mq. del terrazzo posto su livello diverso da quello dell'appartamento (lastrico solare di pertinenza a sottotetti, locali di servizio, mansarde) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%.

Art. 33 – Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta, è così calcolata:

la misura in mq. della superficie di una cantina o di una soffitta è effettuata come quella dell'appartamento di pertinenza e aggiunta allo stesso nella misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%.

Art. 34 - Calcolo della superficie dei locali comuni al condominio.

La superficie dei locali comuni del condominio come la portineria, la sala riunioni, la sala giochi o quant'altro catastalmente individuato come entità immobiliare comune a tutti i condomini, è così calcolata:

la misura in mq. di detti locali è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella proporzionale quota millesimale di proprietà sulle parti comuni.

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DI VILLETTE (ANCHE A SCHIERA) E DI VILLE

Art. 35 - Unità di misura.

Nella compravendita di ville o villette, l'unità di misura è il metro quadro.

Art. 36 - Calcolo della superficie commerciale delle ville o villette con tutti i loro accessori.

La superficie commerciale delle ville/villette è così calcolata:

- a) la misurazione in mq. della superficie di una villa/villetta è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
- b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;
- c) se il muro perimetrale è in comunione con un'altra villa/villetta, viene calcolato solo al 50%.

Art. 37 - Calcolo della superficie commerciale dei balconi.

La superficie commerciale dei balconi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. dei balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%;
- b) la superficie in mq. dei balconi non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) è aggiunta a quella della villa/villetta di pertinenza nella misura di due terzi.

Art. 38 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

- a) la superficie in mq del terrazzo posto a livello dell'unità immobiliare e al servizio della stessa, è aggiunta a quella della villa/villetta di pertinenza nella misura del 50% quando esso misuri fino ad un terzo della superficie della villa/villetta cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- b) la superficie in mq del terrazzo posto su livello diverso da quello della villa/villetta è aggiunta quella dell'unità immobiliare di appartenenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%.

Art. 39 - Calcolo della superficie commerciale del giardino.

La superficie commerciale del giardino o comunque di tutte le aree scoperte, è così calcolata: la superficie in mq del giardino o comunque di tutte le parti esterne al fabbricato è aggiunta a quella della villa/villetta nella misura variabile dal 10 al 25% della superficie del giardino.

Art. 40 - *Calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato.*

La superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie, locali hobby o simili), è così calcolata:
la misura in mq. della superficie dei locali di cui al presente articolo è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 34 e aggiunta alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50%.

Art. 41 – *Calcolo della superficie commerciale dei box per auto, al piano terra o interrato, collegati all'unità immobiliare.*

La superficie commerciale dei box per auto, al piano terra o interrato, collegati all'unità immobiliare è così calcolata:
la misura in mq. della superficie dei suddetti box, è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 34 e aggiunta a quella commerciale della villa/villetta nella misura del 50%.

Art. 42 - *Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.*

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta è così calcolata:
la misura in mq. della superficie delle cantine o delle soffitte è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 34 e aggiunta a quella commerciale della villa/villetta nella misura compresa tra il 25 ed il 33%.

USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI

Art. 43 - *Unità di misura.*

Nella compravendita dei capannoni, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 44 - *Calcolo della superficie commerciale del capannone e degli accessori.*

La superficie commerciale del capannone è così calcolata:

- a) la misurazione in mq. della superficie di un capannone è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
- b) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con un ente comune, viene calcolato solo al 50%;
- c) la superficie in mq. dell'area scoperta di pertinenza, è aggiunta a quella del capannone nella misura del 10%.

TABELLA DELLE PROVVISIIONI CONSUETUDINARIE PER MEDIAZIONE VIGENTI NELLA PROVINCIA DI MILANO

IMMOBILI RESIDENZIALI	<u>Venditore</u>	<u>Compratore</u>
<u>Mediazione semplice</u>¹		
Compravendita	2%	2%
<u>Mediazione con prestazione di servizi</u>		
Compravendita fino a € 1.000.000,00	dal 2% al 3% ²	dal 2% al 3% ²
Compravendita superiore a €1.000.000,00	2%	2%
AZIENDE COMMERCIALI - IMMOBILI INDUSTRIALI ³		
<u>Mediazione semplice</u>		
Compravendita fino a € 516.000,00	3%	3%
Compravendita oltre € 516.000,00	2%	2%
Contratto di locazione (su 1 annualità)	10%	10%
<u>Mediazione con prestazione di servizi</u>		
Compravendita fino a € 155.000,00	5%	3%
Compravendita oltre € 155.000,00	3%	3%
<u>Locazione con prestazione di servizi</u>		
(calcolata su 1 annualità non scontata)	<u>Locatore</u> 10%	<u>Conduttore</u> 10%

¹ C.f.r. artt.li 1754-1755 c.c.

² A seconda della complessità dell'incarico.

³ La tabella delle provvisiioni riportata è quella del precedente Testo Usi 2005, in quanto non sono stati acquisiti dati sufficienti per giustificare la modifica di quelli registrati.

Nella compravendita di aziende commerciali e impianti industriali spetta al mediatore una ulteriore provvigione nella misura del 2% da ciascuna delle parti contraenti sull'importo delle merci inventariate quando questi abbia contribuito alla stesura dell'inventario.