



PIANETACASA
servizi immobiliari

affitti • consulenze • compravendite • gestioni • perizie • pratiche

LE PRINCIPALI NORMATIVE

Articolo 1117. **Parti comuni dell' edificio.**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Articolo 1326. **Conclusione del contratto.**

Il contratto concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (1335).L'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi.Il proponente pu ritenere efficace l'accettazione tardiva, purch ne dia immediatamente avviso all'altra parte. Qualora il proponente richieda per l'accettazione una forma determinata, l'accettazione non ha effetto se data in forma diversa. Un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta.

Articolo 1322. **Proposta irrevocabile.**

Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge (e dalle norme corporative).

Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purch siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Articolo 1341. **Condizioni generali di contratto.**

Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza (1370, 2211).

In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, (1229), facoltà di recedere dal contratto(1373) o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze (2964 e seguenti), limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni (1462), restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi (1379, 2557, 2596), tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie (Cod. Proc. Civ. 808) o deroghe (Cod. Proc. Civ. 6) alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Articolo 1342. **Contratto concluso mediante moduli o formulari.**

Nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, le clausole aggiunte al modulo o al formulario prevalgono su quelle del modulo o del formulario qualora siano incompatibili con esse, anche se queste ultime non sono state cancellate (1370).

Si osserva inoltre la disposizione del secondo comma dell'articolo precedente.

Articolo 1382. Effetti della clausola penale.

La clausola, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento (1218), uno dei contraenti tenuto a una determinata prestazione, ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore (1223).

La penale dovuta indipendentemente dalla prova del danno.

Articolo 1385. Caparra confirmatoria.

Se al momento della conclusione (1326) del contratto una parte da' all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta (1194).

Se la parte che ha dato la caparra inadempiente (1218), l'altra puo' recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra puo' recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra (1386,1826; att. 164).

Se per la parte che non inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione (1453 e seguenti) del contratto, il risarcimento del danno regolato dalle norme generali (1223 e seguenti; att. 164).

Legislazione sulla mediazione.

Articolo 1754.

E' mediatore colui che mette in relazione due o piu' parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Cosa e' il contratto di mediazione ?

Libro IV C.C: Il contratto di mediazione e' un contratto in forza del quale una o piu' persone promettano ad un' altra un compenso provvigione, se essa facilita con la sua opera la conclusione di un contratto tra loro.

Quando si paga il mediatore ?

Articolo 1755.

Stabilisce il diritto del mediatore alla provvigione al momento della **conclusione del contratto (preliminare)** non e' necessario pertanto attendere che il contratto principale abbia esecuzione (Atto notarile)

Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti (2950), se l'affare concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

Il mediatore ha il diritto alla provvigione da **ciascuna della parti** se l' affare e' concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare sulle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali, di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

QUINDI LA MISURA DELLA PROVVISGIONE E LA PROPORZIONE IN CUI QUESTA GRAVA SULLE PARTI

E' STABILITA IN VIA PRINCIPALE DALL' ACCORDO DELLE PARTI.

IL PAGAMENTO DELLA STESSA AVVIENE ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (PRELIMINARE)