

PARTE II

COMPRAVENDITA, PERMUTA, AFFITTO E CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI

Titolo I: COMPRAVENDITA

Art. 1: Tipi di vendita

Le vendite dei fondi rustici sono fatte "a corpo" o "a misura".

Le tipologie di vendita sono "a cancello aperto" o "a cancello chiuso".

Nella "vendita a corpo" le parti non procedono alla misurazione del fondo; compratore e venditore accettano la misura catastale.

Nella "vendita a misura" viene venduta l'effettiva superficie risultante dalla misurazione, che viene effettuata da un tecnico incaricato dalle parti con onere a carico del richiedente.

Salvi diversi accordi, quando il fondo è venduto a misura, questa comprende anche la sede delle strade di campagna e tutti i fossi e canali di proprietà, la cui superficie è rilevata dal catasto.

Per vendita "a cancello aperto" si intende quella riferita esclusivamente all'immobile nudo.

Nella vendita a "cancello chiuso" il venditore ha l'obbligo di lasciare sul fondo tutte le scorte, vive e morte, gli attrezzi, i macchinari, le dotazioni di azienda ed i raccolti pendenti o comunque esistenti al momento della stipulazione del contratto.

Art. 2: Decorrenza dell'onere delle imposte

L'acquirente rimborsa il carico delle imposte gravanti sul venditore dal giorno in cui ha avuto il godimento del fondo.

Art. 3: Provvigione per compravendita

La percentuale di mediazione praticata dai mediatori professionali è pari al 2% per parte.

La mediazione di fatto prevede una percentuale pari all'1,25% per parte.

Art. 4: Caparra

Nella compravendita di fondi rustici alla sottoscrizione del contratto preliminare il promissario acquirente corrisponde al venditore una caparra - acconto sul prezzo.

Art. 5: Provvigione della permuta

La provvigione, calcolata ai sensi dell'art. 3, è applicata per ciascuna delle parti solo sul bene di valore più elevato.

Art. 6: Pagamento della provvigione

L'importo della provvigione viene versato al mediatore all'atto della sottoscrizione del rogito.

Titolo II: AFFITTO

Art. 1: Provvigione al mediatore

Per contratti che non contemplano alcuna clausola di recesso, la provvigione al mediatore è dell'1% per parte.

Per contratti che contemplino una clausola di recesso:

- per il periodo fisso: 1% per parte;
- per il resto del periodo: 0,50% per parte.

La provvigione viene calcolata sul valore totale dell'affitto.

Art. 2: Inventario

Alla sottoscrizione di un contratto agrario è redatto un inventario sintetico delle dotazioni aziendali e dello stato degli immobili, che riporti tutti gli elementi essenziali sotto il profilo tecnico.

Titolo III: MISURE AGRARIE**Art. 1: Misure agrarie**

In tutta la provincia di Brescia, quale unità di superficie, si utilizza la misura agraria locale, ovvero il Piò Bresciano, che corrisponde a metri quadrati 3.255,3938.

Convenzionalmente però il Piò Bresciano corrisponde a metri quadrati 3.255,39 ed è composto da 100 Tavole; una Tavola è pari a mq. 32,5539.