

Prot.817

Foggia, 25/05/2026

ALLE AZIENDE ASSOCIATE
SETTORE EDILIZIA

LORO SEDI

Oggetto: Revisione della raccolta Provinciale di Usi e Consuetudini – Invito a segnalare modifiche e integrazioni alle attuali regole del Vostro Settore.

La Commissione Provinciale per la raccolta degli Usi e Consuetudini , operante presso la Camera di Commercio di Foggia alla quale partecipa anche la nostra Associazione, ha avviato le attività di revisione della Raccolta approvata nel 2010.

L'attuale raccolta vigente è consultabile al link:

https://www.fg.camcom.it/sites/default/files/upload/mercato_e_tutela/raccolta_usi_consuetudini/mod_doc-raccolta_provinciale_usi_della_provincia_di_foggia.pdf

Gli usi e consuetudini sono fonte normativa primaria del nostro ordinamento, alla quale si fa riferimento quando manca una specifica disciplina normativa o quando sono espressamente richiamate dalla Legge.

Al fine di procedere ad una verifica degli Usi e Consuetudini vigenti, Vi inoltriamo in allegato quelli relativi al Suo settore.

Se dovesse ravvisare difformità con quanto normalmente viene praticato o volesse segnalare nuovi Usi e Consuetudini può indicarcelo direttamente.

Sarà nostra cura riferire la segnalazione alla Commissione provinciale.

Di seguito gli usi e Consuetudini in essere riferiti al Suo settore.

Restiamo in attesa di eventuali segnalazioni ed inviamo cordiali saluti.

All. 1

f.to IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Enrico Barbone)



CONFINDUSTRIA FOGGIA

71121 FOGGIA - Via Valentini Vista Franco 1

Telefono 0881/708231 Fax 0881/363314

www.confindustriafoggia.it - protocollo@confindustriafoggia.it

PEC: confindustriafg@postecert.it

Codice fiscale 80002530717

TITOLO III - Compravendita e locazione di immobili urbani
Compravendita
1. Compromesso - Gli atti di compravendita sono quasi costantemente preceduti dal compromesso, redatto sotto forma di scrittura privata, talvolta con 1° intervento del mediatore, nel quale viene identificato l'oggetto del contratto.
2.-Caparra - E' costante l'uso della caparra, normalmente confirmatoria, versata all' atto del compromesso e della quale con esso si dà quietanza.
3. - Immissione in possesso - Il possesso materiale viene generalmente dato al momento della stipulazione dell'atto definitivo: eccezionalmente, quando si tratta di un sostanziale atto di vendita privata, sostitutivo del compromesso il possesso viene concesso immediatamente.
4. Pagamento - Il pagamento dell' importo pattuito, qualora sia stata versata la caparra del saldo, è effettuato alla stipula dell' atto.
5. Spese dell' atto - Le spese notarili di registrazione e di accatastamento dell' immobile sono a carico del compratore.
6. Modo di misurazione degli immobili - Gli immobili si contrattano a metri quadri di superficie a lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La superficie dei balconi è calcolata al 50%.
7. Mediazione - La misura della provvigione a favore dei mediatori è generalmente del 2% per metà a carico dell' acquirente e per metà a carico del venditore e viene corrisposta, in genere, al momento della sottoscrizione del compromesso.
Locazione
1. Mediazione - L' evoluzione dell' istituto e del mercato ha fatto sì che il mediatore professionale sia presente anche nei contratti di locazione degli immobili urbani e commerciali. La misura della provvigione è conforme in tutto il territorio della provincia ed è pari ad una mensilità a carico di ciascuna parte.
2. Pagamento del canone - Il canone è in genere mensile, anticipato o posticipato.
3. Appartamenti ammobiliati - Nei paesi lungo la costa, in alcune località turistiche del Gargano e del Subappennino, nonché in alcuni centri investiti da insediamenti industriali è in uso la locazione di appartamenti o camere ammobiliate, con durata mensile, stagionale o annuale e con pagamento del canone anticipato.
Nota Con l' avvento della L. 27/7/1978 n. 392 sono rimasti salvi, per la locazione degli immobili urbani vuoti i seguenti usi : a) per rinvio formale disposto dal codice civile: - l'uso relativo all' indennizzo per miglioramenti eseguiti dal conduttore (art. 1592); - l'uso di pagamenti anticipati eseguiti dal subconduttore al conduttore e opponibili al locatore (art. 1594); - l'uso relativo al concetto di riparazioni di piccola manutenzione incidenti a carico del conduttore (art. 1609). b) per richiamo ricettizio contenuto nel codice civile : - l'uso di pagamenti anticipati eseguiti dal conduttore al locatore e l'opponibilità dal conduttore all' acquirente della cosa locata (art. 1605).
Restano quiescenti tutti i rimanenti usi locali
TITOLO IV - Compravendita, affitto e conduzione di fondi rustici.
Compravendita di fondi rustici
1. Premessa - Tutto ciò che forma materia d' uso nel presente capitolo va inteso con le riserve e con le limitazioni che derivano dalle leggi emanate, in materia di prelazione, nella compravendita di fondi rustici.

2. Compromesso - I contratti definitivi di vendita sono costantemente preceduti da un compromesso, redatto sotto forma di scrittura privata, con l' intervento del mediatore, che, nei rapporti in discorso, è quasi sempre presente.
3. Caparra - All'atto del compromesso, è costante l'uso del versamento di una caparra che ha natura confirmatoria.
4. Spese - Le spese dell' atto e di accatastamento sono normalmente a carico del compratore.
5. Immissione in possesso - Il possesso materiale viene generalmente dato al momento della stipulazione dell'atto definitivo di vendita.
6. Unità di base della contrattazione - I fondi rustici si contrattano ad ettari di superficie. Però la vendita è effettuata in genere a corpo e non a misura.
7. Mediazione - La provvigione a favore dei mediatori varia dallo 0,50% al 2%, in misura inversamente proporzionale all' entità degli affari, divisa in parti uguali tra i contraenti.