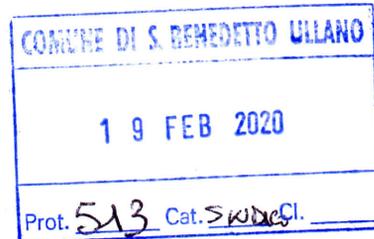




CAMERA DI COMMERCIO
COSENZA



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E COSUETUDINI DELLA PROVINCIA

ACCERTAMENTO E REVISIONE USI PROVINCIALI

Revisione della raccolta degli usi e consuetudini vigenti nella provincia di Cosenza

MANIFESTO INFORMATIVO

Si rende noto che la Camera di Commercio di Cosenza, con deliberazione n. 10 della Giunta Camerale, in data 28 gennaio 2020 ha approvato le proposte della Commissione provinciale per la revisione degli usi, costituita con D.G.C. n. 40 del 12 maggio 2016, relativamente alle variazioni e integrazioni sugli usi in tema di **Immobili urbani** e di **Turismo**, modificando, così, parzialmente lo schema della “Raccolta provinciale degli usi” .

L'accertamento, la revisione e la pubblicazione degli usi locali rientrano tra i compiti istituzionali attribuiti alle Camere di Commercio fin dalla legge 121/1910 e dal regio decreto 2011/1934. La legge 580/1993 e il decreto legislativo 23/2010 hanno recentemente ribadito e rafforzato tale compito nell'ambito della più generale funzione di regolazione del mercato.

Tutto ciò premesso, s'invitano i soggetti interessati a far pervenire **entro il 31 Marzo 2020** eventuali note rettificative e/o integrative delle predette proposte di modificazioni.

Consultando il sito della Camera di Commercio di Cosenza all'indirizzo:

<https://www.cs.camcom.gov.it/it/content/service/raccolta-provinciale-usi-e-consuetudini>

sarà possibile scaricare la vigente Raccolta degli Usi e le proposte della Commissione de qua.

Le eventuali osservazioni, debitamente motivate e documentate, dovranno essere spedite all'indirizzo PEC giuseppe.spizzirri@cs.legalmail.camcom.it - per conoscenza all'indirizzo e-mail legislativo@cs.camcom.it - o consegnate a mano direttamente all'Ufficio Legislativo della Camera di Commercio di Cosenza sita in via Calabria, 33 a Cosenza o in alternativa inviate al numero di fax 0984 815284.



CAMERA DI COMMERCIO
COSENZA

COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E COSUETUDINI DELLA PROVINCIA

Informazioni di maggiore dettaglio potranno essere rese dalla Segreteria della
Commissione Provinciale per la revisione degli Usi (Tel. 0984.815276).

Cosenza, 14/02/2020

Il Responsabile

Dott. Giuseppe Spizzirri



IMMOBILI URBANI

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

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI:

Spese di allacciamento	Art. 9
Scelta del notaio	Art. 10
Oggetto del contratto	Art. 11

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI:

Deposito cauzionale.....	Art. 12
Durata della locazione di un box.....	Art. 13
Pagamento del canone	Art. 14
Riparazioni	Art. 15
Visita degli appartamenti: criteri in caso di cessazione della locazione e/o in caso di vendita	Art. 16
Riscaldamento: durata e modalità	Art. 17
Pagamento del riscaldamento.....	Art. 18

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;



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

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.



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

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.

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI URBANI

Art. 9 - 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. 10 - 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.



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

Art. 11 - 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. 12 – 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. 13 - 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. 14 - Pagamento del canone. Il pagamento del canone viene effettuato a rate mensili anticipate con una tolleranza di sette giorni. Il pagamento delle spese condominiali a carico del venditore viene effettuato con acconti salvo conguaglio.

Art. 15- 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. 16 - 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. 17 - Riscaldamento: durata e modalità.

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

Art. 18 - 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.



ALTRI USI

PRESTAZIONI VARIE D'OPERA E DI SERVIZI

SEZIONE USI IN MATERIA DI TURISMO, USI ALBERGHIERI E USI NELLE AGENZIE DI VIAGGIOT.O.

Art. I. Prenotazione.

1. La prenotazione avviene per iscritto e viene confermata per iscritto (tramite mail o fax), salvo accettazione della prenotazione in forma diversa da parte del gestore della struttura;
2. All'atto della prenotazione il gestore della struttura può chiedere una caparra o anticipo di pagamento adeguata al valore del servizio richiesto oppure l'identificazione con carta di credito;
3. Il cliente che prenota le camere si impegna a occuparle alla data convenuta comunque a pagarle da tale data. Con la prenotazione si intende assicurare al cliente il vitto d'alloggio nell'albergo presso il quale la prenotazione avviene. Particolari trattamenti dovranno essere specificati dal cliente e accettati dall'albergatore;
4. La prenotazione è valida solo se confermata dall'albergatore, cui è stata data la facoltà di accettare l'impegno dietro versamento di caparra;

Art. II. Check-in e check-out:

1. Le camere prenotate che il cliente si impegna ad occupare, sono a sua disposizione dalle ore 15:00 del giorno di arrivo;
2. Se il cliente entro le ore 18:00 del giorno prenotato non occupa la propria camera o non avvisa di eventuali ritardi nell'effettuare il check-in, il gestore della struttura è sciolto da ogni impegno di prenotazione;
3. Il cliente dovrà lasciare la camera occupata entro le ore 12:00 del giorno di partenza, nel caso in cui non venga rispettato il suddetto orario, la prestazione si intende rinnovata di giorno in giorno, purché sussista la disponibilità della camera, con addebito in conto del prezzo della stessa. Nel caso in cui la camera non sia disponibile, il cliente è tenuto a lasciarla, nonostante gli venga addebitato il costo della stessa;
2. Nel caso di località di villeggiatura, tale rilascio deve avvenire entro le ore



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

- 10 del giorno di partenza. Il mancato rispetto del termine dà diritto all'albergatore di addebitare il prezzo della stanza;
3. E' possibile, previo accordo con l'hotel, pagare un supplemento e avere a disposizione la camera fino al tardo pomeriggio, in questo caso si parla di late check-out. In genere il late check-out ha un costo pari al 50% del prezzo totale del solo pernottamento;
 4. La ritardata occupazione della camera non dà diritto al cliente di protrarre la permanenza oltre il giorno stabilito.

Art. III. Politica di cancellazione/Rinuncia (prenotazioni individuali)

1. Ogni cancellazione di prenotazione deve essere comunicata per iscritto;
2. In caso di cancellazione o modifiche effettuate fino a 3 giorni prima della data prevista di arrivo non viene addebitato alcun costo. Per le cancellazioni o modifiche oltre il suddetto termine sarà addebitato, sulla carta di credito data a garanzia, il costo della prima notte per ogni camera cancellata per soggiorni fino a 3 notti, mentre per soggiorni più lunghi, il 50% dell'importo totale del soggiorno prenotato;
3. La politica di cancellazione non è valida per le tariffe scontate dette "non rimborsabili", in questo caso l'importo della prenotazione verrà addebitato al momento della prenotazione non sarà restituito in caso di cancellazione;
4. No Show : in caso di mancata presentazione, verrà trattenuto il deposito, oppure si addebiterà sulla carta di credito data a garanzia il costo della prima notte.

Art. IV. Partenze anticipate:

1. Il cliente che receda in anticipo dalla permanenza pattuita in albergo dovrà pagare all'albergatore la tariffa della camera (al netto dei pasti non consumati) per tutto il periodo precisato nella prenotazione.

Art. V. Pensione completa e mezza pensione:

1. La "pensione" è oggetto di una convenzione tra il cliente e l'albergatore per l'alloggio e i pasti, con pagamento del prezzo determinato dal singolo operatore. Il prezzo viene calcolato a decorrere dal primo pasto



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

consumato dal cliente dopo l'arrivo. I pasti che non sono stati serviti al cliente il giorno dell'arrivo vengono forniti, senza pagamento ulteriore, il giorno della partenza .

2. Ai clienti in pensione non competono decurtazioni per i pasti non consumati in albergo. Quando il cliente gode di "pensione completa" l'albergatore fornisce, in luogo del pasto non consumato in albergo, "cestino" contenente quanto necessario per un pasto, sempre che il cliente richieda detta prestazione alternativa entro la sera precedente il giorno della consumazione;
3. Con il termine "pensione completa" si intende l'alloggio e la somministrazione della prima colazione, della seconda colazione (pranzo) e del pranzo serale (cena). Con il termine "mezza pensione" si intende l'alloggio e la somministrazione della prima colazione e di un pasto. Le bevande sono escluse .
4. Il cliente, salvo diverso accordo con l'albergatore, non può consumare ai pasti bevande diverse da quelle somministrate dall'albergatore medesimo. Il cliente non può consumare ai pasti bevande proprie e comunque diverse da quelle somministrate dall'albergatore, salvo diverso accordo con lo stesso. In tal caso l'albergatore può addebitare il costo del servizio.
5. Per i pasti e le colazioni consumati in camera, può essere applicata una maggiorazione per il servizio;
6. I pasti e le colazioni sono serviti nelle ore indicate dal gestore della struttura e nei locali all'uopo destinati.

Art. VI. Oggetti rinvenuti nell'albergo o dimenticati:

1. Gli oggetti rinvenuti nell'albergo e nelle sue dipendenze (giardini, rimesse, piscina etc.) messe a disposizione (libere o a pagamento) degli ospiti dell'albergo, devono essere consegnati alla direzione;
2. Nel caso di oggetti dimenticati e/o ritrovati all'interno della struttura ricettiva, prima di riconsegnarli al Sindaco, ai sensi dell'art 927 c.c., il titolare in assenza di un regolamento comunale che disciplini tali aspetti, può trattenere quanto dimenticato e/o rinvenuto per almeno tre mesi ai fini di favorire la restituzione;
3. Nel caso di oggetti dimenticati e/o ritrovati all'interno della struttura,



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

riconducibili ad un determinato ospite, il titolare della struttura lo contatta ai fini della restituzione.

Art. VII - Danni arrecati all'albergo dal cliente

1. I danni provocati dal cliente all'albergo e sue pertinenze vengono risarciti al costo del ripristino, ove è possibile, o della sostituzione.

Art. VIII. – Divieto di utilizzo di apparecchi produttori di calore:

1. È fatto divieto al cliente di usare in camera fornelli per prepararsi cibo o bevande, ferri da stiro e ogni altro apparecchio elettrico o produttore di calore tranne gli apparecchi di ordinaria toilette.

Art. IX – Animali

1. È vietato portare animali in albergo, salvo autorizzazione dell'albergatore e purché non arrechino molestia agli altri clienti;
2. L'animale ammesso potrà avvalersi della sola camera del cliente con proibizione di circolare o sostare nelle sale dei locali comuni e nella sala da pranzo;
3. Per l'ammissione di animali nelle camere dei clienti il proprietario dell'albergo può richiedere un'indennità comunicata al cliente al momento della prenotazione e da esso accettata;
4. Restano a carico dei clienti i danni o deterioramenti che derivassero dalla presenza di animali in albergo.

Art. X - Responsabilità dell'albergatore e inadempienze dell'albergatore:

1. L'albergatore generalmente non ha responsabilità per denaro o oggetti di valore lasciati in camera;
è, invece, responsabile, per tutto ciò che gli viene lasciato in custodia;
2. Qualora l'albergatore si trovi nell'impossibilità di rispettare l'accordio pattuito, propone al cliente analoga sistemazione in un altro esercizio di pari categoria, o, in mancanza di questa, in esercizio di categoria superiore. L'eventuale differenza di prezzo è a carico del gestore della struttura; nel caso in cui ciò non fosse possibile, il cliente può recedere



dal contratto esigendo il doppio della somma versata .

Art. XI -Posto auto

1. Il parcheggio se disponibile, può essere a pagamento e viene messo a disposizione della clientela dell'Hotel. L'albergatore non risponde, però, di eventuali danni o furti subiti dal cliente per la propria auto e per tutto quanto in essa contenuto.

Art. XII. Pagamento.

1. Il saldo avviene su presentazione di nota, al termine del periodo di soggiorno.

Art. XIII - Politica di Prenotazione e Cancellazione GRUPPI:

1. Ai fini della prenotazione si intende "gruppo" un numero di clienti di minimo di 30 persone, considerato come unica entità dall'albergatore. Al di sotto di questo numero il gruppo è considerato come insieme di clienti singoli. Se il numero si riduce dopo la prenotazione, così che il gruppo risulti composto di meno di 30 persone, l'albergatore ha facoltà di chiarire se questo nuovo numero possa considerarsi ancora come gruppo;
2. I gruppi godono di tariffe agevolate e di servizi a loro dedicati; se il numero di persone prenotate scende al di sotto delle 30 persone, l'albergatore può ritenersi sciolto dalle condizioni pattuite e può decidere di applicare le tariffe standard;
3. E' stabilita, salvo diversi accordi con l'albergatore, n°l gratuità ogni 25 partecipanti paganti;
4. Salvo diversi accordi, il saldo avverrà al check-out del gruppo.
5. A conferma della prenotazione verrà richiesto un deposito pari al 30% o al 50% del totale dei servizi prenotati. L'acconto confirmatorio non é mai rimborsabile;
6. Il referente del gruppo è responsabile di inviare la lista finale degli ospiti appena possibile e comunque non meno di 15 giorni prima dell'arrivo;
7. Le eventuali cancellazioni devono pervenire per iscritto (tramite e-mail o fax);
8. Le prenotazioni annullate saranno soggette a penali come di seguito riportato: sino a 30 giorni prima della data d'arrivo non verrà applicata alcuna penale; da 29 a 15 giorni prima dell'arrivo sarà trattenuta la caparra



COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEGLI USI E CONSUETUDINI DELLA PROVINCIA

- e applicata una penale ulteriore pari al 30% dell'intero soggiorno prenotato; da 15 giorni a 7 giorni prima della data d'arrivo sarà trattenuta la caparra e applicata una penale ulteriore pari al 50% dell'intero soggiorno prenotato; da 7 a 0 giorni prima della data d'arrivo sarà addebitata una penale pari al 100% dell'intero soggiorno prenotato;
9. In caso di "no show" o di partenza anticipata sarà addebitata una penale pari al 100% dell'intero soggiorno;
 10. La conferma della prenotazione implica l'accettazione dei termini di cancellazione e deposito.

Art. XIV - AGENZIE DI VIAGGIO E T.O.

1. È d'uso, per l'erogazione di servizi da parte dell'agenzia di viaggi a favore dei clienti, la richiesta di diritti d'agenzia, differenziati per tipologia di servizi forniti;
2. All'agenzia di viaggio (o T.O.) che effettua la prenotazione, gli alberghi dovranno corrispondere una commissione calcolata in base ai servizi richiesti ed effettivamente erogati. La commissione viene pagata dopo il saldo dovuto all'albergatore previa presentazione di fattura;
3. Per l'attività d'intermediazione relativa a: a) prenotazioni alberghiere e di strutture residenziali; b) prenotazione e vendita di biglietteria aerea, marittima, ferroviaria, vagoni letto, teatrale e per eventi culturali, sportivi e di altro genere; c) noleggio auto e pullman; d) prenotazioni viaggi da catalogo organizzati da Tour Operator; all'agenzia di Viaggi è riconosciuta dal fornitore una commissione;
4. Il cliente, all'atto di prenotazione di un pacchetto turistico regolamentato dal Decreto Legislativo 111/95 è tenuto a corrispondere all'agenzia di viaggi a titolo d'acconto una somma pari al 25% del costo totale del servizio richiesto. Per gli altri tipi di servizi, è d'uso corrispondere l'intero importo del singolo servizio richiesto, contestualmente alla sua erogazione. È prassi, inoltre, corrispondere le quote assicurative e le quote d'iscrizione dovute al tour operator;

Quando l'agente di viaggi, attraverso l'assemblaggio di servizi vari per l'organizzazione di un viaggio, stipula contratti a nome proprio per conto altrui trattando tariffe nette, applicherà una maggiorazione cosiddetta "mark-up".