

CONTRATTO DI LOCAZIONE

per abitazioni e locali commerciali sul mercato libero

Edito dall'Associazione Svizzera Inquilini - Federazione della Svizzera Italiana, VI. edizione, gennaio 2006

1. Parti

Locatore

rappresentato da

Inquilino

(Coniuge)

In caso di alienazione dell'ente locato, gli obblighi ed i diritti della parte locatrice passano automaticamente al nuovo proprietario o, se ciò avviene per successione, agli eredi. Il nuovo proprietario avvertirà gli inquilini del trapasso entro un mese dall'evento.

In caso di decesso di uno dei coinquilini, gli obblighi ed i diritti della parte conduttrice passano ai soli coinquilini sopravvissuti. Se a decedere è il conduttore sposato, il coniuge non coinquilino può riprendere la locazione dichiarandolo unilateralmente al locatore entro tre mesi dal giorno del decesso.

2. Oggetto della locazione

2.1. Ubicazione e descrizione dell'ente locato

Comune Via Nr. Civico

Nr. map.....Piano.....Interno.....Nr. mq./mc./mill.....Nr. locali.....oltre a:

cucina	WC con bagno	WC senza bagno	doppi servizi	mansarda
solai	cantina	posteggio coperto	posteggio scoperto	garage
.....

Locale commerciale (descrizione)
.....
.....
.....
.....

2.2. Uso pattuito

uso abitativo uso commerciale uso abitativo e commerciale

3. Durata della locazione e disdetta

La locazione ha inizio il.....e termina il (scadenza)..... In mancanza di disdetta data da una delle parti, il presente contratto si rinnova per un altro anno e così di seguito.

Il **preavviso di disdetta** alla scadenza di cui sopra è fissato per ambo le parti in **tre mesi** per le abitazioni e in **sei mesi** per i locali commerciali. Per seri motivi d'ordine finanziario, personale o familiare, l'inquilino può pure disdire il presente contratto osservando i preavvisi di cui sopra per la fine di un mese qualsiasi.

La disdetta del locatore deve essere inviata mediante l'apposito modulo ufficiale approvato dal Cantone. La disdetta dell'inquilino deve essere inviata per iscritto. In caso di abitazione familiare, la disdetta del locatore deve essere inviata separatamente anche al coniuge dell'inquilino mentre la disdetta dell'inquilino deve essere firmata pure dal suo coniuge.

4. Pigione

La pigione mensile, pagabile entro il decimo giorno del mese, ammonta a

Frs.....per l'ente locato

Frs.....per il garage

Frs.....per.....

5. Spese accessorie

5.1. Natura delle spese accessorie

Nel caso in cui la pigione non comprendesse la remunerazione di tutte le spese accessorie (cfr. 5.2. let. B) le seguenti voci contrassegnate **non sono comprese** nella pigione:

illuminazione	portineria, custode	pulizia scale	riscaldamento e acqua calda*
giardino	climatizzazione	sgombero neve	ascensore
canalizzazione	radio-TV via cavo
.....

* Le spese di riscaldamento e acqua calda comprendono le seguenti prestazioni (Art. 5 OLAL):

- il combustibile e l'energia consumati;
- l'elettricità per il funzionamento di bruciatori o pompe;
- i costi per l'utilizzazione dell'energia di sostituzione;
- la pulizia ordinaria dell'impianto di riscaldamento e del camino, la raschiatura, la bruciatura e la lubrificazione della caldaia nonché la rimozione dei detriti e delle scorie;
- le revisioni periodiche dell'impianto di riscaldamento compresa la cisterna dell'olio (pagamento rateizzato);
- la decalcificazione dell'impianto di produzione dell'acqua calda, del bollitore e delle condutture;
- il rilevamento e il servizio di conteggio delle spese computabili, come pure la manutenzione delle apparecchiature;
- la manutenzione ordinaria;
- i premi d'assicurazione riferiti esclusivamente all'impianto di riscaldamento;
- le spese amministrative (3% del totale delle spese di riscaldamento e acqua calda).

Le spese di riscaldamento e di acqua calda (art. 5.1.) sono ripartite in funzione dei metri quadrati, dei metri cubi o dei millesimi laddove non esistano i contatori individuali.

5.2. Metodo di calcolo

Le parti concordano uno dei seguenti metodi di computazione delle spese accessorie:

A) La pigione versata per l'uso dell'ente locato (cfr. cifra 4.) comprende la remunerazione dell'integralità delle spese accessorie.

B) Le parti concordano il versamento di un importo annuale fisso (forfettario) di Frs..... L'importo fisso (forfettario) è calcolato sulla media dei costi effettivi degli ultimi tre anni relativi allo spazio occupato. Eventuali modifiche dell'importo fisso devono esser notificate all'inquilino mediante modulo ufficiale (vedi art. 7.2.).

L'importo di cui sopra sarà versato:

annualmente, entro la fine del mese di gennaio

mediante pagamenti mensili di Frs.....

altro.....

C) Le parti concordano il pagamento di un acconto annuo di Frs....., pagabile in rate

mensili, di Frs.....

trimestrali, di Frs.....

semestrali, di Frs.....

In questo caso il periodo di conteggio inizia il.....di ogni anno e dura un anno. Entro tre mesi dalla fine di ogni periodo contabile il locatore si impegna ad allestire e presentare agli inquilini un conteggio dettagliato delle spese indicante le voci, gli importi, il riassunto dei riparti e la chiave di ripartizione applicato. In caso di ritardo l'inquilino è autorizzato a recuperare provvisoriamente gli acconti versati e ciò sino al momento dell'effettiva presentazione del conteggio.

6. Deposito di garanzia

Frs. da versare obbligatoriamente su conto deposito bancario vincolato. L'importo non può superare il limite di tre mensilità di pigione netta. Il deposito garantisce il locatore dalle pigioni e dalle spese accessorie non pagate nonché da eventuali danni causati dall'inquilino.

7. Modificazioni delle condizioni contrattuali

7.1. Adegamenti della pigione

L'aumento deve essere notificato all'inquilino mediante modulo ufficiale approvato dal Cantone debitamente compilato osservando un preavviso di almeno tre mesi per la fine di un mese.

La richiesta di riduzione deve essere notificata al locatore per iscritto osservando un preavviso di almeno tre mesi

7.2. Altre modificazioni del contratto

Salvo per quanto disposto dagli artt. 5.1. e 7.1. del presente contratto, tutte le clausole contrattuali rimangono invariate sino al termine della locazione. Una modificazione delle stesse è possibile solo con il consenso scritto di ambo le parti.

Il locatore che intende imporre una modificazione unilaterale delle clausole contrattuali deve presentare la richiesta all'inquilino utilizzando la procedura prevista per gli aumenti di pigione ordinari (art. 7.1.). L'inquilino potrà opporsi a qualsiasi modificazione senza obbligo di motivare il suo rifiuto ad eccezione dell'aumento dell'importo fisso per spese accessorie (art. 5.1.) qualora il locatore dimostri di averne diritto.

8. Consegna dell'ente locato

Il locatore deve consegnare l'ente locato in perfetto stato. I locali debbono essere tinteggiati a nuovo o con la tappezzeria in ottimo stato.

In caso di abitazioni, l'impianto di riscaldamento deve garantire, durante il periodo invernale, una temperatura costante di almeno 18 gradi centigradi nelle camere da letto e di 20 gradi centigradi nel soggiorno, nella cucina e nella sala da bagno. Nel caso in cui ambo le parti decidessero concordemente di ricorrere al perito comunale degli immobili per certificare lo stato dell'ente locato ad inizio locazione, le spese derivanti da quest'incarico verranno divise a metà.

Il canone di locazione è dovuto solo a partire dal momento in cui l'ente locato consegnato è idoneo all'uso pattuito: in caso di ritardo il locatore può essere chiamato a risarcire eventuali danni causati all'inquilino dalla mancata consegna al momento pattuito.

9. Uso e manutenzione dell'ente locato

L'inquilino è tenuto ad avere cura dell'ente locato e ad osservare un comportamento diligente verso i vicini.

Il locatore è tenuto a mantenere l'ente locato nello stato idoneo all'uso pattuito. Ad eccezione dei piccoli lavori di pulizia o manutenzione ordinaria non eccedenti comunque una spesa di Frs. 100.-, tutti gli interventi di manutenzione dell'ente locato sono a suo carico.

10. Sublocazione

Conformemente all'art. 262 CO la sublocazione parziale o totale è ammessa con il consenso del locatore. Tuttavia il locatore non può negare il suo consenso, che va pertanto presunto, qualora l'inquilino non si rifiuti di comunicargli le condizioni della sublocazione, qualora tali condizioni non risultino abusive se comparate a quelle dalla locazione principale o qualora la sublocazione non causasse al locatore un pregiudizio essenziale.

11. Migliorie e modificazioni dell'ente locato durante la locazione

11.1. Ad opera del locatore

Durante la locazione, il locatore può procedere a migliorie e/o modificazioni dell'ente locato solo con il consenso dell'inquilino. In caso di consenso, salvo specifica rinuncia scritta, restano riservati i diritti del conduttore di pretendere la riduzione della pigione ed il risarcimento dei danni per i disturbi patiti.

11.2. Ad opera dell'inquilino

Il locatore acconsente espressamente alle seguenti migliorie e modificazioni dell'ente locato ad opera dell'inquilino:

.....a partire dal

.....a partire dal

12. Restituzione dell'ente locato

Al termine della locazione, l'inquilino restituisce l'ente locato in ordine e perfettamente pulito. Egli non risponde del normale deterioramento dello stesso e, in particolare, non deve assumersi le spese di tinteggio. Alla consegna dell'ente locato l'inquilino consegna tutte le chiavi originali e tutte le copie eventualmente fatte eseguire durante la locazione. La mancata consegna di tutte le chiavi originali non dà diritto al locatore di presumere la mancata riconsegna dell'ente locato ma permette a quest'ultimo di pretendere dall'inquilino il risarcimento del valore delle chiavi non riconsegnate.

Il locatore, se lo pretende, deve immediatamente notificare per iscritto all'inquilino i presunti danni o difetti: in mancanza di ciò l'inquilino è liberato da qualsiasi responsabilità.

13. Disposizioni finali

Per tutto ciò che non è stato pattuito con il presente contratto fanno stato le disposizioni del Codice delle Obligazioni (artt. 253 e segg.) e tutte le altre norme federali e cantonali applicabili in materia.

Le disposizioni contenute nei contratti-quadro firmati, a livello nazionale, dall'Associazione Svizzera Inquilini e, a livello regionale, dalla sua Federazione della Svizzera Italiana con le rispettive associazioni padronali sono rispettivamente divengono parte integrante del presente contratto.

Per ogni controversia relativa alla presente locazione le parti eleggono il foro di situazione dell'immobile.

Le parti possono eleggere a tribunale arbitrale l'autorità di conciliazione competente per territorio.

15. Osservazioni ed eventuali altri patti

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Luogo e data.....

Firma del locatore (o il suo rappresentante)

Firma dell'inquilino e del coniuge

.....

.....

.....