

TITOLO II

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

LA LOCAZIONE

Sommario

Durata del contratto e disdetta	Art.	1
Cauzione	«	2
Consegna dei locali	«	3
Obblighi del conduttore		
Canone	«	4
Piccole riparazioni	«	5
Ripartizione delle spese		
Spese per il consumo dell'acqua, gas, energia elettrica	«	6
Illuminazione ed energia elettrica	«	7
Spese per l'ascensore	«	8
Spese di portineria e pulizia	«	9
Riscaldamento e spese per il riscaldamento	«	10
Spese condominiali per l'Amministratore	«	11
Pulitura dei camini e relative spese	«	12
Vuotatura e ripulitura delle fogne	«	13
Obblighi del conduttore alla fine della locazione		
Visita ai locali dopo la disdetta	«	14
Restituzione della cosa locata	«	15
Mediazione	«	16
Provvigioni spettanti al mediatore a carico del venditore e del compratore per la locazione di immobili urbani e ad uso diverso	«	17

ART. 1 - Durata del contratto e disdetta

Le locazioni di immobili urbani (ad esclusione delle autorimesse), senza determinazione di tempo, hanno la durata di un anno: Salvo diverso accordo, dette locazioni si rinnovano tacitamente per uguale durata se, prima della scadenza, una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine di almeno tre mesi mediante lettera raccomandata.

ART. 2 - Cauzione

Il conduttore, al momento della stipulazione del contratto, versa una cauzione nella misura convenuta dalle parti, a garanzia di eventuali danni o altri inadempimenti al termine della locazione dell'immobile.

ART. 3 - Consegna dei locali

Il conduttore prende possesso dei locali con il ritiro delle chiavi, previa ricognizione dei locali stessi.

Obblighi del conduttore

ART. 4 - Canone

Il canone di affitto viene pagato in contanti in via anticipata, al domicilio del locatore. Nel capoluogo e nei centri principali il pagamento avviene mensilmente.

ART. 5 - Piccole riparazioni

Le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore quando dipendano da deterioramenti prodotti dall'uso, con esclusione di quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito.

Sono comprese tra le riparazioni a carico del conduttore: la tinteggiatura delle pareti, degli infissi e dei serramenti; le piccole riparazioni di pavimenti o rivestimenti o di elementi dei medesimi; riparazioni o sostituzioni di cassette idrauliche, rubinetti, valvole e guarnizioni delle condutture dell'acqua, degli scarichi ed in genere di quanto inerente agli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, nonché le riparazioni o sostituzioni

inerenti agli impianti elettrici ed ai vari impianti a meno che non debbano estendersi all'intero impianto e purché dette riparazioni non dipendano da difetti degli impianti stessi; riparazioni degli infissi e dei serramenti interni ed esterni e relativi accessori; sostituzione di vetri e cristalli.

Ripartizione delle spese

ART. 6 - *Spese per il consumo dell'acqua, gas, energia elettrica*

Le spese per il consumo dell'acqua, gas ed energia elettrica fanno carico al conduttore.

ART. 7 - *Illuminazione ed energia elettrica*

Le spese per il consumo di energia elettrica, per i servizi di interesse comune, fanno carico al conduttore pro-quota.

ART. 8 - *Spese per l'ascensore*

Le spese di manutenzione ordinaria, funzionamento e piccole riparazioni degli ascensori sono a carico dei conduttori pro-quota.

ART. 9 - *Spese di portineria e pulizia*

Le spese riguardanti la portineria e quelle di pulizia dei vani comuni fanno carico ai conduttori pro-quota.

Nei fabbricati ove non esiste un servizio retribuito per le pulizie dei vani comuni, vi provvedono gli inquilini a turno.

ART. 10 - *Riscaldamento e spese per il riscaldamento*

Il riscaldamento, negli stabili dotati di impianto centrale, è fornito dal locatore, ed i conduttori, o comunque gli utenti, sono tenuti proporzionalmente al pagamento del costo della somministrazione del riscaldamento, in ragione della cubatura dei locali o della superficie radiante.

ART. 11 - Spese condominiali per l'Amministratore

Normalmente le spese sostenute per il pagamento delle spettanze di competenza dell'amministratore del condominio sono sostenute, salvo diverse disposizioni eventualmente contenute nel contratto di locazione, per il 50% a carico del locatore, e per il 50% a carico del conduttore.

ART. 12 - Pulitura dei camini e relative spese

Il locatore deve provvedere alla pulitura delle canne fumarie. La relativa spesa è a carico dell'inquilino, salva diversa convenzione.

ART. 13 - Vuotatura e ripulitura delle fogne

Il locatore deve provvedere alla vuotatura e ripulitura delle fogne. Le relative spese sono a carico degli inquilini e vengono ripartite in proporzione al numero degli utenti.

Obblighi del conduttore alla fine della locazione

ART. 14 - Visita ai locali dopo la disdetta

Ricevuta o data la disdetta, il conduttore deve lasciare visitare tutti i locali, nei giorni e nelle ore stabiliti, consensualmente tra le parti, almeno due volte la settimana ed un'ora per volta, a chiunque, accompagnato dal locatore o da persona di sua fiducia, o munito di un suo biglietto, intenda vederli. Tale obbligo si riduce ad una sola volta per settimana, se il preavviso è superiore al mese.

ART. 15 - Restituzione della cosa locata

Alla fine della locazione o comunque al momento del rilascio dell'immobile, il conduttore è tenuto a riconsegnarlo nello stato di manutenzione in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso. E' fatto obbligo al conduttore, al momento del rilascio, di riconsegnare al locatore le chiavi dell'appartamento, del portone o del cancello e di tutti i locali, nonché gli eventuali duplicati. Lo stesso dovrà provvedere alla

messa in pristino dei locali eliminando le innovazioni compiute senza il consenso del locatore, qualora questi ne faccia richiesta.

Qualora il locatore abbia consegnato, all'inizio del contratto di locazione, al conduttore un immobile nuovo o tinteggiato recentemente, il conduttore ha l'obbligo di tinteggiare di nuovo l'immobile medesimo alla scadenza del contratto, e comunque al momento della riconsegna.

ART. 16 - Mediazione

Nelle affittanze di appartamenti vuoti e locali vuoti in genere, la provvigione del mediatore, dovuta da ciascuna delle parti, è pari alla prima mensilità del canone d'affitto pattuito.

Per le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria è dovuta al mediatore, da parte di ciascuno dei contraenti, una provvigione del 50% che si calcola sull'importo dell'affitto del primo mese.

Per l'affitto di aziende commerciali e industriali è dovuta da ciascuna delle parti la prima mensilità del canone di affitto pattuito.

ART. 17 - Provvigioni spettanti al mediatore a carico del venditore e del compratore per la locazione di immobili urbani e ad uso diverso

Dal Locatore e Conduttore

Affittanze di appartamenti vuoti e locali vuoti in genere

la prima mensilità del canone d'affitto pattuito

Locazioni abitative di natura transitoria per locali arredati

50% sulla prima mensilità del canone d'affitto pattuito

Locazioni di immobili ad uso commerciale industriale ed artigianale

la prima mensilità del canone d'affitto pattuito

