

CONDIZIONI GENERALI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Abitazione familiare o unione registrata

- 1.1. Il contratto di locazione dell'abitazione familiare necessita della firma di entrambi i coniugi/partner.
- 1.2. Il/I conduttore/i hanno l'obbligo di comunicare immediatamente per iscritto al locatore ogni e qualsiasi modifica di stato civile (matrimonio, divorzio, separazione, morte del coniuge, ecc.) ed il nuovo recapito o domicilio del coniuge.
- 1.3. Le disposizioni relative alle abitazioni familiari valgono anche per le abitazioni delle unioni registrate.
- 1.4. Il locatore viene espressamente autorizzato a raccogliere tutte le informazioni di stato civile ed anagrafico relative ai conduttori.

2. Scadenza e disdetta

- 2.1. In caso di riconduzione tacita del rapporto di locazione di durata determinata dopo la sua scadenza, il contratto si rinnova alle medesime condizioni, valendo segnatamente quali scadenze gli usi locati o i termini legali.
- 2.2. La disdetta, nel rapporto di locazione di durata indeterminata, deve pervenire al locatore per iscritto ed al conduttore per il tramite del modulo ufficiale prima dell'inizio del termine di preavviso stabilito al punto 3.
- 2.3. In caso di abitazione familiare la disdetta data dal conduttore è valida solo se sottoscritta dal marito e dalla moglie (partner); quella data dal locatore deve essere inviata per il tramite di moduli ufficiali separatamente a ciascun coniuge (partner).

3. Garanzia

- 3.1. La garanzia di cui al punto 6 si intende prestata dal conduttore per tutte le obbligazioni inerenti al presente contratto, ed in particolare, per il pagamento delle pigioni, gli eventuali danni che dovesse arrecare all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine dell'ente locato nonché le prestazioni accessorie alla pigione, segnatamente riguardo ai conguagli delle spese accessorie.
- 3.2. Per le abitazioni l'importo (se prestato in contanti) non deve superare il corrispettivo di 3 mesi di pigione e spese accessorie. **La garanzia deve essere versata al più tardi alla firma del contratto, che vale quale riconoscimento del debito.** La garanzia può essere adeguata alla modifica della pigione.
- 3.3. In caso di divorzio dei conduttori nel corso della locazione, la garanzia si intende prestata, salvo accordo scritto contrario con il locatore, a favore del coniuge che continua la locazione oppure a cui è assegnata l'abitazione coniugale, escluso ogni rimborso integrale o parziale a favore dell'altro coniuge.
- 3.4. Il trasferimento o la restituzione anticipata dell'ente locato sono subordinati alla prestazione di una garanzia da parte del conduttore entrante equivalente a quella prestata dal conduttore uscente. Il versamento deve avvenire prima del trasferimento o della restituzione anticipata dell'ente locato.

4. Pagamenti

- 4.1. La pigione e l'acconto per le spese accessorie devono pervenire al locatore entro il 1° giorno del relativo periodo di computo. In caso di ritardo vengono addebitati al conduttore interessi di mora sugli importi scoperti pari al 7% (sette per cento) annuo, oltre a Fr. 20.- per ogni richiamo o diffida.
- 4.2. È esclusa la compensazione della pigione con crediti che non derivano dal contratto di locazione.

5. Modifiche della pigione

5.1. Nel caso di contratti conclusi per almeno 5 anni

- 5.1.1. Se il presente contratto è concluso per almeno 5 anni, la pigione verrà annualmente adeguata all'indice nazionale dei prezzi al consumo. **Verrà preso come base di calcolo l'ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto.** L'aumento deve essere notificato su modulo ufficiale con 30 giorni di preavviso per la fine del mese.
- 5.1.2. Nel caso di prestazioni suppletive del locatore durante la validità del presente contratto, eventuali aumenti della pigione potranno essere fatti valere a partire dal giorno della messa a disposizione della prestazione, notificando l'aumento con il preavviso di 30 giorni per la fine del mese.

5.2. Nel caso di stabili o appartamenti sussidiati

- 5.2.1. Il conduttore è a conoscenza che l'oggetto di questo contratto è sussidiato. Qualora durante la validità del presente contratto il sussidio concesso, venisse a cadere, in parte o totalmente sia a seguito di una modifica del reddito e/o della sostanza del conduttore e conviventi, sia a seguito della modifica delle condizioni di sussidiamento, sia per qualsivoglia altro motivo imputabile al conduttore, questi si impegna ad assumere a suo carico la quota-parte di sussidio non più corrisposta al locatore, con effetto dal momento in cui il sussidio è cessato, e quindi anche eventualmente con effetto retroattivo, indipendentemente dai termini contrattuali. Se il conduttore non farà fronte all'obbligo qui assunto, il locatore potrà disdire il contratto di locazione per la fine del più prossimo trimestre, con un mese di preavviso. Il conduttore è a conoscenza che l'autorità sussidiante richiede periodicamente la produzione di documentazione per il controllo delle condizioni economiche atte a stabilire se il sussidio è ancora o meno dovuto. Il conduttore si impegna a consegnare al locatore copia di tale documentazione, in ogni tempo, per suo controllo.
- 5.2.2. Se la pigione indicata all'art. 4. del presente contratto risulterà inferiore a quella stabilita in via definitiva, dall'autorità sussidiante, il locatore ha diritto di adeguarla alla pigione massima concessa, in ogni tempo, anche con effetto retroattivo, senza preavviso e a partire dalla data di inizio del contratto. Parimenti se la pigione qui pattuita risulterà superiore, sarà automaticamente ridotta per la differenza a vantaggio del conduttore.
- 5.2.3. Gli aumenti di pigione autorizzati dalle competenti autorità nel corso della locazione saranno applicabili dal primo giorno del mese successivo alla relativa decisione indipendentemente quindi dai termini legali o contrattuali.
- 5.2.4. **Per gli alloggi sussidiati secondo le relative Leggi federali del 1974 e del 2003, e la Legge cantonale del 1985, valgono inoltre le disposizioni supplementari contenute negli appositi formulari dell'Ufficio cantonale dell'Abitazione e dell'Ufficio Federale dell'Alloggio.**

6. Spese accessorie

6.1. Computo

- a) **Le spese di riscaldamento e di erogazione d'acqua calda centralizzata** comprendono:
- il combustibile o l'energia per la produzione del calore,
 - l'energia per il funzionamento del bruciatore e delle pompe,
 - la revisione periodica del bruciatore, della caldaia, delle pompe ed apparecchiature,
 - il servizio dei calorimetri,
 - la pulizia di camini e caldaie,
 - la revisione periodica degli impianti in base all'obbligo di revisione ed il controllo delle emissioni e dei fumi,
 - il servizio per il funzionamento dell'impianto,
 - la decalcificazione dei bollitori,
 - i premi per assicurazioni riguardanti espressamente l'impianto di riscaldamento e di erogazione d'acqua calda (5.5% del premio assic. incendio, acqua e assic. RC, riservato il caso in cui venga conteggiato il premio effettivo dell'assicurazione specificatamente conclusa per il serbatoio),
 - l'eliminazione delle scorie.
- b) **Le spese per l'illuminazione, pulizia scale e vani comuni** comprendono l'energia, il noleggio dei contatori, i salari e le indennità versati agli incaricati, i relativi contributi sociali e le assicurazioni, nonché il materiale di pulizia.
- c) **Le spese per il servizio di portineria o di custodia** (effettuato anche in via di telegestione) comprendono segnatamente il valore locativo dell'appartamento riservato al custode, le indennità o il salario allo stesso versati, eventuali gratifiche, i contributi sociali e le assicurazioni, nonché il materiale di pulizia e le spese telefoniche necessarie all'attività.
- d) **Le spese per l'erogazione d'acqua potabile** comprendono la quota d'abbonamento alla rispettiva azienda, il noleggio dei contatori, e le bollette relative al consumo, come pure i trattamenti dell'acqua e relativi additivi. L'onere sarà assunto dai conduttori – secondo la chiave di riparto stabilita – a meno che si possa inequivocabilmente provare parte d'uno solo o di determinati conduttori. L'onere della prova incombe ai conduttori che chiedono d'essere esentati dal partecipare alla maggiore spesa.
- e) **Le spese per la climatizzazione, il raffreddamento e la ventilazione** comprendono l'energia per il funzionamento dell'impianto, l'abbonamento al servizio di revisione e tutte le spese inerenti al suo esercizio.
- f) **Le spese per l'ascensore** comprendono l'energia, l'abbonamento al servizio di revisione nonché l'abbonamento dell'impianto d'allarme e telefonico.
- g) **Le spese di fognatura, spazzatura, depurazione** e simili comprendono le tasse risultanti dalle bollette ufficiali emesse dall'ente pubblico e le spese per le pulizie dei sadi, delle fosse biologiche, dei contenitori e delle tubazioni e canalizzazioni interne ed esterne.
- h) **Le spese per lo sgombero della neve e lo spargimento di sale antighiaccio** concernono gli accessi allo stabile, i posteggi e le autorimesse.

- i) **Abbonamenti di controllo e di assistenza:** comprendono gli abbonamenti per il controllo e l'assistenza di apparecchi ed installazioni sia nei singoli appartamenti sia nelle parti comuni. Ad esempio: cucine a gas, apparecchi domestici, porte e barriere automatiche, estintori, ecc.
 - l) **Esercizio piscina, sauna e altre parti comuni:** comprende l'energia, tutti i costi inerenti all'esercizio, al funzionamento e all'abbonamento del servizio di revisione.
 - m) La pulizia delle serpentine è eseguita di regola ogni 5 anni; le relative spese vengono ripartite nella misura di 1/5 anno.
- 6.2. **Spese di amministrazione**
Sono calcolate sulla base di almeno il 3% del totale delle spese accessorie (oltre all'IVA se il conguaglio è allestito da un contribuente IVA). Nell'ipotesi che il presente contratto sia concluso per una locazione sussidiata valgono le speciali disposizioni.
- 6.3. **Riparto delle spese accessorie fra i conduttori**
Se non esiste un piano particolare di riparto degli oneri accessori, tutte le spese accessorie sono ripartite in proporzione alla superficie, al volume, ai millesimi, al numero dei vani locati, o ad altra equa chiave di riparto prevista da questo contratto.
- 6.4. **Alloggi sfitti**
In caso di alloggi sfitti le relative spese di riscaldamento, di illuminazione e d'acqua vengono addebitate in funzione dell'art. 7 OLAL. Le altre spese accessorie sono addebitate su tutti gli appartamenti/locali, conformemente alla chiave di riparto convenuta.
- 6.5. **Convenzioni speciali riguardanti la suddivisione delle spese accessorie:** vedi punto 18 delle condizioni generali o allegati aggiuntivi.
- 6.6. **Conteggio delle spese accessorie**
Il locatore allestisce una volta all'anno il conteggio delle spese accessorie, accreditando gli acconti versati dal conduttore. Il conduttore, o un suo rappresentante munito di procura scritta, ha diritto di controllare presso il locatore tutti i giustificativi originali, che sono stati considerati per il conteggio delle spese accessorie, entro 20 giorni dalla sua notifica. Eventuali contestazioni motivate dal conguaglio devono essere inoltrate al locatore o al suo rappresentante per iscritto entro 30 giorni dalla sua ricezione: in caso contrario il conguaglio si ritiene accettato. I conguagli devono essere pagati entro 30 giorni dalla data di notifica del conteggio. Per ogni richiamo verrà addebitato un importo di Fr. 20.-.
- 6.7. **Energia elettrica e gas**
L'energia elettrica ed il gas necessari per l'esercizio dell'ente locato sono sempre ed esclusivamente a carico del conduttore.
- 7. Consegna dell'ente locato**
- 7.1. Il locatore consegna l'ente locato in stato idoneo all'uso cui è destinato (art. 256 CO). Eventuali difetti di lieve entità della cosa locata che non hanno potuto essere riparati per tempo non costituiscono un motivo di rifiuto alla presa in consegna dell'appartamento e non danno diritto ad indennità o ad una diminuzione della pigione, fermo restando l'obbligo per il locatore di eliminarli al più presto.
- 7.2. All'inizio della locazione è consigliata la stesura di un verbale sullo stato dell'ente locato.
- 7.3. La consegna dell'ente locato avviene al più tardi il giorno dell'inizio della locazione a condizione che nel frattempo il primo pagamento di pigione e spese accessorie e la garanzia siano pervenuti al locatore, e che il contratto di locazione sia stato firmato dal/i conduttore/i e ritornato al locatore.
- 8. Uso dell'oggetto della locazione**
- 8.1. Nell'uso dell'ente locato, il conduttore è tenuto ad averne il massimo riguardo, a tenerlo pulito, a dargli conveniente aerazione, che lo occupi o meno, a preservarlo da possibili danni e ad avere adeguato rispetto per gli altri utenti dell'immobile.
- 8.2. In particolare, sotto il mobilio devono essere applicati adeguati accorgimenti atti a salvaguardare i pavimenti ed a evitare il propagarsi dei rumori.
- 8.3. Il conduttore risponde dei danni ai pavimenti, particolarmente se dovuti a cattiva manutenzione dei medesimi all'uso di tacchi a spillo che lo possono danneggiare o all'uso inadeguato delle installazioni e del mobilio.
- 8.4. **È vietato dare all'ente locato altra destinazione all'infuori di quella pattuita contrattualmente e di quella in uso all'inizio della locazione.**
- 8.5. All'esercizio del riscaldamento centrale provvedere esclusivamente il locatore od un suo incaricato. È assolutamente vietato al conduttore manipolare gli apparecchi che regolano la caldaia, il bruciatore e le pompe. Durante il periodo di riscaldamento è vietato chiudere completamente i corpi riscaldanti in uno o più locali. L'assenza del conduttore o la messa al minimo dei corpi riscaldanti dell'ente locato non esenta dal pagamento delle spese di riscaldamento secondo il riparto in vigore.

- 8.6. Solo il locatore è autorizzato a far eseguire chiavi supplementari. Le chiavi supplementari saranno addebitate al conduttore che ne fa richiesta, il quale a locazione terminata dovrà riconsegnarle al locatore senza diritto a compenso. La perdita di una chiave comporta l'obbligo per il conduttore di avvertire immediatamente il locatore, il quale provvederà a spese del conduttore alla sostituzione della chiave persa e, se lo riterrà opportuno, dell'intera serratura. In caso di serrature combinate, il conduttore risponde anche per la sostituzione delle altre serrature.
- 8.7. Uso del giardino. L'uso del giardino è riservato al locatore/è consentito al conduttore vedi punto 18 o allegato.
- 8.8. Quando al conduttore è consentito disporre di locali destinati a protezione civile, egli non può modificare le installazioni esistenti. Egli si impegna, in caso di necessità, a mettere immediatamente a disposizione del locatore o dell'autorità competenti lo spazio riservatogli senza diritto di compensazione.
- 8.9. Salvo differenti accordi scritti è vietato allacciare apparecchi privati e vetture elettriche a reti d'alimentazione comuni. **Le lavatrici e gli essiccatori eventualmente installati nelle parti comuni non sono concessi in uso unitamente al bene locato. Il loro utilizzo viene regolato separatamente.** La tassa e/o le spese per l'esercizio e la manutenzione di questi impianti sono del tutto a sé stanti e indipendenti dalle spese accessorie.
- 8.10. Nelle cantine, nei ripostigli e nelle autorimesse è vietato depositare materiale pericoloso, deperibile, infiammabile o comunque contrario alla destinazione dello spazio.

9. Manutenzione dell'ente locato

- 9.1. Sono a carico del conduttore le piccole spese di manutenzione, di pulizia e di riparazioni, secondo gli usi locali e secondo quanto specificato all'art. 9.5. (art. 259 CO). Per riparazioni di maggiore entità la manutenzione dell'ente locato è a carico del locatore.
- 9.2. **Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto i difetti che necessitano di riparazione urgente a carico del locatore entro 8 giorni gli altri;** in caso di mancata notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. Parimenti ne diventa responsabile il locatore se non provvede alle debite riparazioni con la dovuta sollecitudine. **In casi particolarmente urgenti** (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio, ecc.) **il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari** se in tal modo il danno può essere evitato od almeno limitato.
- 9.3. **Per la riparazione di difetti minori incombenti al locatore, il conduttore può provvedere direttamente, a spese del locatore, soltanto previa diffida scritta, prevedente un congruo termine, rimasta senza riscontro.**
- 9.4. Nell'ente locato, e nell'ambito delle relative installazioni il locatore può procedere immediatamente alle riparazioni necessarie e può procedere a nuove installazioni (riscaldamento centrale, erogazione d'acqua calda centralizzata, opere di miglioria nella cucina e nei servizi, ecc.) previo preavviso scritto da notificarsi al conduttore con 30 giorni di anticipo.
- 9.5. Con riferimento all'art. 259 CO, il conduttore riconosce espressamente che sono a suo carico le normali spese di tenuta in ordine dell'ente locato, di piccola manutenzione e di riparazione: segnatamente le riparazioni, eventualmente la sostituzione (con modelli analoghi e di pari qualità), di interruttori e prese d'energia elettrica, di serrature, di aste o cinghie per rolladen e tende a lamelle, la sostituzione di guarnizioni e filtri alla rubinetteria, lo spurgo delle tubazioni fin alla colonna principale se non può essere dimostrato un vizio di costruzione, lo spurgo di gabinetti, bidets, bagni e lavandini, la sostituzione di valvole elettriche guaste, di lampade elettriche, di assi e copri-WC.
- 9.6. Durante la locazione i piccoli lavori di manutenzione e di riparazione a carico del conduttore devono essere eseguiti a regola d'arte. In caso d'inadempienza il conduttore risponde del maggior danno che ne potrebbe derivare.
- 9.7. Sono pure a carico del conduttore gli eventuali costi per la decalcificazione delle installazioni per l'adduzione d'acqua fredda e calda esistenti nei vani locati.
- 9.8. Qualora si verificassero danni ai locali ed alle apparecchiature od installazioni d'uso comune per i conduttori, l'importo delle riparazioni verrà suddiviso fra tutti i conduttori in parti uguali se l'autore del danno non può essere scoperto. Ne sono esenti quei conduttori che possono dimostrare d'essere rimasti assenti nel periodo di tempo in cui il danno si è verificato.
- 9.9. Qualora lo stabile sia dotato di un'antenna televisiva comune, ogni conduttore è tenuto ad allacciarsi escludendo qualsiasi impianto proprio. Se lo stabile non è dotato di antenna televisiva comune, l'installazione di nuove antenne o paraboliche dovrà essere autorizzato preventivamente per iscritto dal locatore. L'installazione potrà essere eseguita unicamente da ditta specializzata, che dovrà usare particolare cura per evitare rotture ed infiltrazioni d'acqua. **In caso di allacciamento dello stabile alla TV via cavo, anche successivamente all'inizio della locazione, il conduttore non ha diritto di chiedere né di installare antenne esterne.**
- 9.10. Insegne e cartelli fuori dall'ente locato possono essere posati soltanto con l'autorizzazione scritta del locatore e previa presentazione del relativo permesso da parte dell'autorità competente, in quanto necessario.
- 9.11. Il conduttore deve provvedere almeno una volta all'anno a proprie spese alla pulizia e raschiatura delle canne fumarie di eventuali caminetti, stufe e cucine economiche, a legna o a carbone, esistenti o installati nell'ente locato. Il locatore ha il diritto di chiedere al conduttore l'esame dei giustificativi attestanti l'avvenuta pulizia e, nel caso non fossero prodotti entro 15 giorni, di provvedere direttamente a spese del conduttore.

- 9.12. È vietato installare nei singoli appartamenti macchine per lavare.
- 9.13. Negli appartamenti con cucine dotate di frigoriferi, congelatori, placche di cottura, forni, cucine elettriche o a gas, impianti di ventilazione o di aspirazione, lavastoviglie, apparecchiature in genere, ecc., le piccole spese di pulizia e riparazioni necessarie all'uso della cosa locata sono a carico del conduttore. Sono considerate "piccole spese" a carico del conduttore ai sensi dell'art. 259 CO, ad esempio, la sostituzione di placche elettriche, di guarnizioni, di corpi illuminanti, di filtri, ecc.

10. Godimento dell'ente locato e rapporti tra conduttori

Nell'uso dell'ente locato e dei vani comuni il conduttore è tenuto ad un contegno educato verso gli altri conduttori ai sensi dell'art. 257 f CO. È vietato qualsiasi comportamento scorretto che disturbi gli altri conduttori, in particolare il rumore eccessivo. Dalle 21.00 alle 07.30 nello stabile deve regnare la quiete. In ogni caso dopo le 22.00 gli apparecchi radio e televisivi devono essere tenuti a basso volume così da non disturbare gli altri conduttori. Parimenti dopo la stessa ora i conduttori sono tenuti a limitare l'uso di bagni e docce. Per il rimanente fanno stato le norme del Regolamento della casa / appartamento.

11. Diritto di visita

- 11.1 Il locatore od il suo rappresentante è autorizzato, mediante preavviso di 48 ore, a compiere i necessari sopralluoghi nell'ente locato, sia a tutela dei suoi diritti di proprietario in ordine allo stato dei vani locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire. In caso di emergenza può ispezionare l'ente locato anche in assenza del conduttore.
- 11.2. Quando il conduttore non usufruisce dell'ente locato per un periodo prolungato di tempo, è tenuto a notificare al locatore il nominativo d'una persona, abitante lo stesso stabile o nelle immediate vicinanze, cui ha consegnato le chiavi d'entrata ed è legittimato ad autorizzare l'accesso al locatore.
- 11.3. Il locatore o il suo rappresentante è autorizzato a visitare l'ente locato dal lunedì al venerdì, dalle 09.00 alle 19.00, ed il sabato dalle 10.00 alle 12.00, quando siano in corso trattative di vendita o di rilocalazione dell'ente locato. In caso di assenza del conduttore, le chiavi devono essere messe a disposizione presso altro conduttore o presso terzi nelle immediate vicinanze legittimati ad autorizzare l'accesso al locatore. La violazione degli obblighi indicati ai precedenti paragrafi costituirà titolo per il risarcimento del relativo danno.

12. Altre disposizioni relative al rapporto di locazione

- 12.1. **È vietato:**
- **sublocare, trasferire totalmente o parzialmente e restituire anticipatamente** l'ente locato, in violazione degli art. 262, 263 e 264 CO. Il conduttore deve comunicare tempestivamente per iscritto l'intenzione di sublocare, di trasferire la locazione commerciale e di restituire anticipatamente l'ente locato. Il locatore dispone di un termine minimo di 20 giorni per prendere posizione in merito;
 - **tenere animali**, salvo autorizzazione scritta del locatore, che in caso di disturbi può chiederne l'allontanamento intimando un preavviso di 30 giorni;
 - dare durevole pensione (soltanto vitto, oppure vitto ed alloggio) a persone non facenti parte del nucleo familiare indicato all'art. 2 del presente contratto;
 - consentire durevolmente ad altre persone (anche coniugi ed anche a titolo gratuito) di usufruire dell'ente locato in aggiunta ai membri del nucleo familiare indicato all'art. 2 del presente contratto di locazione;
 - impartire lezioni di canto o di musica;
 - esercitare la prostituzione o ogni e qualsiasi altra attività ad essa connessa. La violazione della presente disposizione dà diritto ad una disdetta straordinaria.
- 12.2. Eventuali deroghe alle condizioni stabilite dal presente contratto non costituiscono diritto acquisito ed il locatore può ogni tempo domandarne il rispetto mediante preavviso di 30 giorni da intimarsi per lettera raccomandata.
- 12.3 In caso d'incendio, di esplosione, di cedimenti, di terremoto, di danni provocati dall'acqua (per inondazione o per spegnimento), il locatore non assume alcuna responsabilità circa i danni all'arredamento ed in genere a tutto il contenuto dei vani locati, di proprietà del conduttore o di terzi, a meno che l'evento dannoso sia dovuto a sua colpa grave. Il conduttore avrà però diritto di pretendere l'esonero totale o parziale della pigione e delle spese accessorie per il tempo in cui l'ente locato sarà inservibile, parzialmente o totalmente, escluso il risarcimento di qualsiasi altro danno diretto o indiretto. Nel caso in cui l'ente locato, a seguito dell'evento dannoso (per esempio per distruzione totale dello stabile a causa d'incendio, di cedimento, di terremoto, ecc.), dovesse risultare inservibile per il futuro, il contratto di locazione si riterrà risolto con effetto immediato, senza altri oneri, impegni o risarcimenti a carico del locatore.

12.4 Assicurazione dell'arredamento e assicurazione RC

Il conduttore deve disporre o stipulare un'adeguata assicurazione dell'arredamento dell'ente locato, contro i danni dell'incendio e dell'acqua nonché un'assicurazione responsabilità civile per i danni che egli, i suoi familiari, membri del nucleo familiare o altre persone di cui è responsabile potrebbero causare allo stabile, al locatore o ad altri conduttori, e di mantenerla in vigore per tutta la durata del contratto. Per locali commerciali, il conduttore è inoltre obbligato a sue spese a concludere un'assicurazione di RC che copra i rischi collegati con l'esercizio dell'attività svolta nel bene locato e la rottura dei cristalli/vetri, rispettivamente a rimborsare al locatore la quota parte di premio che interessa le sue vetrine ed i suoi cristalli/vetri se l'assicurazione è stata conclusa dal locatore. Il locatore è in diritto di chiedere all'inizio e poi annualmente copia della polizza assicurativa.

13. Migliorie e modifiche nell'ente locato

- 13.1 **Al conduttore è vietata l'esecuzione di qualsiasi modifica e/o miglioria all'ente locato** (apertura di vani o di porte, spostamento di porte e pareti, abbassamento di soffitti, formazione di armadi a muro, ecc.).
- 13.2 Se il conduttore ha eseguito migliorie con il consenso preventivo e scritto del locatore, al termine della locazione, il conduttore deve ripristinare lo stato anteriore. **Il locatore esclude sin d'ora il versamento di un'indennità per i lavori eseguiti, anche nel caso in cui rinunciasse a chiedere il ripristino.**
- 13.3 Gli allacciamenti telefonici, televisivi e telematici devono restare in loco al termine della locazione, senza diritto di indennizzo. Il locatore potrà esigere tuttavia la loro rimozione, e se lo ritenesse necessario il ripristino della situazione iniziale.

14. Riconsegna dell'ente locato

- 14.1. Fatto esplicito riferimento all'art. 267 CO, riservati gli eventuali difetti menzionati nel verbale di consegna o notificati dal conduttore come all'art. 7.2. del presente contratto, l'ente locato deve essere riconsegnato:
- in perfetto stato al più tardi entro le 11.00 del giorno indicato come termine della locazione;
 - con tutte le chiavi nelle serrature, i chiodi, ganci, ecc. tolti dalle pareti e con le piastrelle danneggiate sostituite;
 - pulito ineccepibilmente ed igienicamente;
 - con le superfici labili lavate (piastrelle, vetri, servizi, sanitari, avvolgibili, radiatori, moquette lavata chimicamente) le altre trattate secondo la loro natura (pavimenti, serramenti, ecc.).
- 14.2. Se la fine della locazione cade in domenica o in altro giorno festivo ufficiale, la riconsegna deve avvenire al più tardi entro le 11.00 del giorno feriale successivo.
- 14.3. **I lavori di pulizia e di rimessa in ordine dell'ente locato da parte del conduttore devono essere iniziati con sufficiente anticipo affinché terminino entro la scadenza del rapporto di locazione.** Scaduto tale termine, il conduttore non ha più diritto di trattenersi nell'ente locato, né di disporre.
- 14.4 Un incanto volontario e pubblico dell'arredamento dell'ente locato sotto forma di "liquidazione", può essere fatto nel bene locato soltanto con il consenso scritto del locatore.
- 14.5 Il conduttore risponde di tutti i danni derivanti da un uso inadeguato dell'ente locato e/o che manifestamente superino il normale deperimento dovuto all'uso. Il locatore ha il diritto di chiedere l'intervento del perito comunale – sia durante la locazione, sia, e particolarmente, al termine della stessa – affinché accerti lo stato del bene locato.
- 14.6 Se il sopralluogo evidenzia dei difetti imputabili al conduttore che rendono necessario un secondo sopralluogo, le relative spese sono a carico del conduttore.

15. Spese amministrative

Le spese di stesura del contratto, se redatto dall'amministrazione dello stabile o da un rappresentante del locatore, sono a carico del conduttore sino all'importo di Fr. 50.- (oltre all'IVA se redatto da un contribuente IVA). Il conduttore autorizza inoltre il locatore ad installare le targhette nominative sugli ingressi, sulla buca lettere ed ovunque necessarie, ritenuto che le relative spese sono a carico del conduttore.

16. Regolamento del bene locato

- 16.1 Il regolamento del bene locato è parte integrante del contratto di locazione. Il conduttore è tenuto a rispettarlo integralmente. Qualora il conduttore, nonostante diffida a mezzo raccomandata, non si attenga alle disposizioni contrattuali e del regolamento del bene locato, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto di locazione (segnatamente in base all'art. 257 f CO) ed il relativo risarcimento danni.
- 16.2. **Se l'ente locato è situato in un condominio (una proprietà per piani), fanno parte integrante del presente contratto anche il regolamento condominiale e l'eventuale ordinamento della casa.**

17. MODIFICHE AL PRESENTE CONTRATTO RICHIEDONO PER LA LORO VALIDITÀ LA FORMA SCRITTA.

18. Osservazioni ed eventuali altri patti:

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

19. Nel caso in cui il contratto è stipulato con più conduttori, questi rispondono solidalmente nei confronti del locatore per tutti gli obblighi derivanti dal contratto stesso.
Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, le parti eleggono il foro di situazione dell'ente locato.

Luogo e data:, il

.....
Immobiliare SL SA

.....
Il conduttore (inquilino)

.....
ed il coniuge (partner)