Capitolo 2° - LOCAZIONE

Sommario

Forma del contratto	Art.	1
Durata e decorrenza	”	2
Canone	”	3
Riparazioni	”	4
Disdetta della locazione	”	5
Rinnovazione tacita	”	6
Cessazione della locazione – Visita dei locali	”	7
Riconsegna dei locali	”	8
Periodo di riscaldamento	”	9
Onere del riscaldamento	”	10
Pagamento della somministrazione di riscaldamento	”	11
Mediazione	”	12

Capitolo 2° - LOCAZIONE

Art. 1 - *Forma del contratto.*
I contratti di locazione si stipulano sia per iscritto che verbalmente.

Art. 2 - *Durata e decorrenza.*
La durata consuetudinaria delle locazioni senza determinazione di tempo è di un anno, con decorrenza dalle ore 12 dell'11 novembre alle ore 12 dell'11 novembre dell'anno successivo, eccezion fatta per i Comuni già appartenenti alla Provincia di Milano(*) per i quali la decorrenza è dalle ore 12 del 29 settembre alle ore 12 del 29 settembre successivo.
La durata della locazione per locali mobiliati ceduti per la stagione estiva si intende dal 1 luglio alla fine di settembre.

Art. 3 - *Canone.*
Salvo patto diverso e salvo quanto stabilito dalla legislazione vigente, il canone (che non è comprensivo delle spese per i servizi accessori) deve essere corrisposto in via anticipata, a rate semestrali, con una tolleranza non superiore agli 8 giorni dalla data di scadenza.

Art. 4 - *Riparazioni.*
Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti dall'uso normale della cosa locata, quali ad esempio quelle inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento e quelle necessarie per il funzionamento delle tapparelle e delle serrande.

Art. 5 - *Disdetta della locazione.*
Il termine per la disdetta della locazione è di 6 mesi prima della scadenza consuetudinaria per i locali ad uso diverso da quello di abitazione, e di 3 mesi prima della detta scadenza per i locali ad uso di abitazione civile. Ciò indipendentemente dalla convenuta periodicità del pagamento dei ratei del canone.

(*)

Albizzate	Cislago	Mornago
Arsago Seprio	Fagnano Olona	Oggiona con S. Stefano
Besnate	Ferno	Olgiate Olona
Busto Arsizio	Gallarate	Origgio
Cairate	Gerenzano	Samarate
Cardano al Campo	Golasecca	Saronno
Caronno Pertusella	Gorla Maggiore	Sesto Calende
Casale Litta	Gorla Minore	Solbiate Arno
Casorate Sempione	Inarzo	Solbiate Olona
Cassano Magnago	Jerago con Orago	Uboldo
Castellanza	Lonate Pozzolo	Vergiate
Cavaria con Premezzo	Marnate	Vizzola Ticino

Per le locazioni più brevi, particolarmente per quelle di camere mobiliate, con o senza pensione, il termine per la disdetta è pari al periodo di pagamento del rateo del canone. Sono salvi in ogni caso i patti diversi.

Art. 6 - *Rinnovazione tacita.*
In mancanza di disdetta nei termini sopra indicati, salvo quanto stabilito dalla legislazione vigente, la locazione si intende tacitamente rinnovata per un altro anno. Per le camere mobiliate la rinnovazione si fa per un periodo uguale a quello pattuito per il pagamento del canone.

Art. 7 - *Cessazione della locazione - Visita dei locali.*
L'orario della visita dell'immobile da locarsi, quando è ancora abitato dall'inquilino uscente, è il seguente: dalle ore 17 alle ore 19 di tutti i giorni non festivi, a partire dai termini di disdetta.
Qualora debba assentarsi, l'inquilino è tenuto a lasciare le chiavi a persona di sua fiducia, che deve trovarsi in luogo nelle ore suddette, previa intesa fra le parti.

Art. 8 – *Riconsegna dei locali*
Usualmente l'immobile viene consegnato al conduttore non tinteggiato a nuovo e così viene riconsegnato al termine della locazione. In caso contrario al termine della locazione il conduttore provvede alla ritinteggiatura.

Art. 9 - *Periodo di riscaldamento.*
Il riscaldamento negli stabili dotati di impianto centrale è fornito dal locatore.
Fermo quanto stabilito dalla normativa vigente, la somministrazione del riscaldamento è effettuata per la durata di giorni 180, salvo prolungamento a seconda dell'andamento stagionale, ed ha inizio, normalmente, dopo il 15 ottobre.
La somministrazione del riscaldamento, fermo quanto stabilito dalla normativa vigente, deve assicurare, nei locali muniti di radiatori, o comunque di corpi riscaldanti, una temperatura minima di 18°C, a temperatura esterna non inferiore a 5°C sotto zero, dalle ore 7 alle ore 22.
La temperatura va rilevata al centro del locale chiuso e a mt. 1,60 dal pavimento.

Art. 10 - *Onere del riscaldamento.*
I conduttori o comunque gli utenti sono tenuti al pagamento del costo della somministrazione del riscaldamento.
L'onere a carico di ciascun utente è ripartito in base alla cubatura dei locali goduti, fermo restando per i condomini gli eventuali diversi sistemi di ripartizione stabiliti dall'assemblea o dal regolamento.

Art. 11 - *Pagamento della somministrazione di riscaldamento.*
Il prezzo del riscaldamento è corrisposto dai singoli obbligati (sulla base di un preventivo stabilito di anno in anno) per il 30-40 % al 1° ottobre, per il 30 % al 10 gennaio e per il residuo, a conguaglio, alla fine della gestione.

Art. 12 - *Mediazione.*
La provvigione nelle locazioni di immobili urbani è dovuta, da ciascuna delle parti contraenti, qualunque sia il numero dei mediatori, nella seguente misura:
Locazione di ville e appartamenti arredati, per contratti di durata inferiore all'anno: il 10 % sul rispettivo canone di locazione
Locazioni di ville, appartamenti, e comunque di immobili ad uso abitazione con contratto annuale o pluriennale: da una mensilità al 10 % del canone annuale.
Locazioni di locali ad uso commerciale, industriale, artigianale e professionale: il 10% del canone annuale.