

Capitolo III

LOCAZIONE DI IMMOBILI E AFFITTO DI AZIENDA

Gli usi che seguono regolano i casi in cui non siano applicabili le norme delle Leggi 29/7/1978, n. 392 e 9/12/1998, n. 431.

14. Valutazione del canone

Normalmente il canone viene pattuito a corpo.

15. Durata

La durata del contratto di locazione stipulato senza determinazione di tempo è di un anno.

Si intende che la locazione, ove tempestivamente non ne sia stata data disdetta da una delle due parti, si rinnova alla scadenza per un altro anno, e così di seguito fino a che il locatore od il conduttore (inquilino) non ne chiedano la cessazione.

Nei contratti stipulati a termine, è esclusa la tacita riconduzione solo quando il contratto di locazione contiene la clausola "senza obbligo di disdetta".

Nei contratti con durata annuale o superiore, la disdetta dovrà essere comunicata, mediante lettera raccomandata A.R., tre mesi prima della scadenza.

16. Oneri delle parti

- a) l'inquilino versa una cauzione in contanti pari ad un trimestre; il canone di locazione viene corrisposto o trasmesso al domicilio

del locatore ed in via anticipata, mensilmente in caso di locazione di durata annuale e trimestralmente in caso di locazione di durata pluriennale;

- b) i servizi centralizzati di riscaldamento, di condizionamento e di acqua calda, la cui spesa è a carico dell'inquilino, sono pagati, previa richiesta del locatore o di chi per esso, anche in base al bilancio preventivo.

Nel caso in cui l'alloggio rientri in un condominio, la materia rimane regolata dalle decisioni dell'assemblea condominiale.

La temperatura minima garantita, con -5° centigradi di temperatura esterna, è di 20° nel bagno e di 18° in tutti gli altri locali. La spesa del servizio comprende le voci: combustibile, conduzione e manutenzione, energia elettrica e di quota fissa ENEL per i mesi di fermo, pulizia della caldaia e quant'altro necessario alla gestione ordinaria.

- c) le spese per il consumo dell'acqua potabile, per l'illuminazione e per la pulizia delle parti comuni, per il servizio di portierato o custodia, per l'ascensore, non sono compresi nel canone di locazione e sono a carico dell'inquilino, che deve provvedere al pagamento anticipato di esse a richiesta del locatore;

- d) la manutenzione ordinaria dei locali è a carico dell'inquilino, mentre quella straordinaria grava sul locatore. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono:

1. la pulizia periodica delle canne fumarie, delle canne di scarico delle immondizie, delle fosse biologiche e le riparazioni dei focolai e dei camini;
2. le riparazioni delle serrature, dei cardini, dei chiavistelli, delle chiavi, dei vetri, dei serramenti interni ed esterni di porte e finestre, con i relativi accessori, delle tramezze e delle saracinesche delle botteghe, dei negozi e delle autorimesse;
3. la verniciatura dei serramenti interni ed esterni, delle serrande e delle tramezze ad uso esclusivo dell'inquilino;
4. le riparazioni dei pavimenti dei locali quando trattasi di guasti di lieve entità;
5. le riparazioni di rotture o guasti o intoppi di rubinetti, di scarichi di gabinetti, lavandini, lavabi, pompe d'acqua, impianti di luce, acqua e riscaldamento, bagni, scaldabagni, condutture del gas, pertinenti all'appartamento;
6. le riparazioni relative all'impianto di riscaldamento;
7. le riparazioni del citofono, videocitofono, antenna TV centralizzata e automatismi in genere.

17. Oneri relativi alla disdetta

Dalla data di disdetta della locazione l'inquilino è tenuto a prestarsi alla visita dell'appartamento da parte di aspiranti inquilini e/o acquirenti due giorni della settimana (esclusi i festivi) e in un'ora da stabilirsi fra quelle di normale comodità.

18. Oneri relativi alla consegna

La tinteggiatura dei locali all'inizio della locazione è a carico dell'inquilino che li rilascerà senza obbligo della ritinteggiatura.

19. Riconsegna dell'appartamento

Allo scadere del contratto l'inquilino ha l'obbligo di consegnare l'appartamento in buono stato di manutenzione, come lo ha ricevuto, salvo un normale deperimento d'uso: lo sgombero deve effettuarsi non oltre il giorno di scadenza del contratto.

20. Locazione di camere e appartamenti ammobiliati in località di villeggiatura

Per tali locazioni la durata è mensile senza obbligo di disdetta ed inizia il 1° del mese.

Il canone viene corrisposto in via anticipata.

21. Affitto d'azienda

Le spese notarili e quanto inerente alla volturazione delle diverse autorizzazioni o licenze amministrative saranno totalmente a carico dell'affittuario.

La disdetta dovrà essere comunicata, mediante lettera raccomandata A.R., tre mesi prima della scadenza per i contratti di durata annuale e sei mesi prima della scadenza per i contratti di durata superiore.