

Contratto di locazione

CATEF

1. Parti Locatore Connettore/i	 (rappresentato da:.....) Nel caso di più conduttori, indicare se sono coniugati/registrati: Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2. Oggetto della locazione Ubicazione e destinazione	Comune di, via (viale, piazza) nr. Stabile denominato Piano: Interno nr. L'ente locato è composto di nr. locali oltre a cucina, sala da bagno, doppio servizio, WC separato, per complessivi m2 m3 (.....%) solaio, mansarda, cantina, autorimessa, posteggio coperto, posteggio scoperto L'ente locato è adibito a: <input type="checkbox"/> uso personale <input type="checkbox"/> abitazione familiare per persone <input type="checkbox"/> uso commerciale: i locali sono adibiti a
3. Durata della locazione. Disdetta.	La locazione ha inizio il e avrà durata: <input type="checkbox"/> determinata (= fissa), scadendo, senza disdetta, il <input type="checkbox"/> indeterminata, disdicevole con un preavviso di mesi, con effetto alla/e scadenza/e; prima scadenza:
4. Pigione	1. Pigione annua: fr. (.....) pagabile in rate mensili/trimestrali/semestrali anticipate di Fr. ciascuna. 2. Nel caso in cui il presente contratto è concluso per almeno tre anni, la pigione comporterà: fr. per il I° anno; fr. per il II° anno; fr. per il III° anno; fr. per il IV° anno; fr. per il V° anno; fr. per il VI° anno. 3. Il contratto concluso per almeno cinque anni è indicizzato, valendo l'art. 11.1.
5. Spese accessorie	Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione: — riscaldamento e acqua calda — manutenzione giardino — illuminazione, elettricità, pulizia scale e vani comuni — sgombero neve — servizio di portineria, custodia e telegestione — abbonamenti di controllo e di assistenza — acqua potabile e acqua industriale — esercizio piscina, sauna ed altre parti comuni — climatizzazione e ventilazione — pulizia serpentine — ascensore — spese di amministrazione secondo il punto 12.2 — fognatura, spazzatura e depurazione — Radio-Tv via cavo — disinfezione e disinfestazione — e pertanto il conduttore corrisponderà annualmente l'importo di fr. pagabili in rate mensili/trimestrali/semestrali anticipate di fr. unitamente alla pigione, a titolo di acconto con conguaglio al termine del relativo esercizio. Prima della sottoscrizione del presente contratto il conduttore ha la facoltà di visionare l'ultimo conteggio delle spese accessorie.
6. Deposito di garanzia	Fr. (.....) da versarsi in contanti al più tardi alla firma del presente contratto.

7. Abitazione familiare o unione registrata

- 7.1. Il contratto di locazione dell'abitazione familiare necessita della firma di entrambi i coniugi.
- 7.2. 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.) e il nuovo recapito o domicilio del coniuge.
- 7.3. Le disposizioni relative alle abitazioni famigliari valgono anche per le abitazioni delle unioni registrate.
- 7.4. Il locatore viene espressamente autorizzato a raccogliere tutte le informazioni di stato civile e anagrafico relative ai conduttori.

8. Scadenza e disdetta

- 8.1. **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 locali o i termini legali.**
- 8.2. **La disdetta, nel rapporto di locazione di durata indeterminata, deve pervenire al locatore per iscritto e al conduttore per il tramite del modulo ufficiale prima dell'inizio del termine di preavviso stabilito al punto 3.**
- 8.3. **In caso di abitazione familiare la disdetta data dal conduttore è valida solo se sottoscritta dal marito e dalla moglie; quella data dal locatore deve essere inviata per il tramite di moduli ufficiali separatamente a ciascun coniuge.**

9. Garanzia

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.

10. Pagamenti

- 10.1. 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.
- 10.2. È esclusa la compensazione della pigione con crediti che non derivano dal contratto di locazione.

11. Modifiche della pigione

- 11.1. **Nel caso di contratti conclusi per almeno 5 anni**
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 di un mese.
- 11.2. Nel caso di prestazioni suppletive del locatore durante la validità del presente contratto, eventuali aumenti della pigione dovranno essere corrisposti a partire dal giorno della messa a disposizione della prestazione.
- 11.3. **Nel caso di stabili o appartamenti sussidiati**
- 11.3.1. 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 modifica del reddito e/o della sostanza del conduttore e conviventi, sia a seguito di modifica delle

condizioni di sussidiamento, sia per qualsivoglia altro motivo imputabile al conduttore, questi si impegna ad assumere a proprio 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.

- 11.3.2. 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 risultasse superiore, sarà automaticamente ridotta per la differenza a vantaggio del conduttore.
- 11.3.3. 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.
- 11.3.4. **Per gli alloggi sussidiati secondo la relativa Legge federale del 1974 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.**

12. Spese accessorie

12.1. 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 e apparecchiature,
 - il servizio dei calorimetri,
 - la pulizia di camini e caldaie,
 - la revisione periodica degli impianti in base all'obbligo di revisione e 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 od il salario allo stesso versati, eventuali gratifiche, i contributi sociali e le assicurazioni, nonché il materiale di pulizia.
- 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 che tale maggior consumo sia dovuto a spreco d'acqua da 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.

- 15.2. **Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto i difetti che necessitano di riparazione urgente a carico del locatore ed 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.
- 15.3. **Per la riparazione di difetti minori incombenti al locatore, il conduttore può provvedere direttamente, a spese del locatore, soltanto previa diffida scritta, prevedendo un congruo termine, rimasta senza riscontro.**
- 15.4. 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.
- 15.5. 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: segnatura delle 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 fino 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, di vetri infranti, anche se l'evento dannoso si è verificato per opera di terzi o per caso fortuito (per esempio grandine). Per locali commerciali, il conduttore è 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, rispettivamente a rimborsare al locatore la quota parte di premio che interessa le sue vetrine ed i suoi cristalli se l'assicurazione è stata conclusa dal locatore.
- 15.6. 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'inadempimento il conduttore risponde del maggior danno che ne potrebbe derivare.
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.
- 15.9. 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 e 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.**
- 15.10. 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.
- 15.11. Il conduttore deve provvedere almeno una volta all'anno a proprie spese alla pulizia e raschiatura delle canne fumarie di eventuali caminetti e cucine economiche, a legna o a carbone, esistenti od 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.
- 15.12. È vietato installare nei singoli appartamenti macchine per lavare.
- 15.13. 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 ordinario 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.

16. **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 del bene locato.

17. **Diritto di visita**

- 17.1. 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 d'emergenza può ispezionare l'ente locato anche in assenza del conduttore.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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 rilocalizzazione 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.
- 17.4. La violazione degli obblighi indicati ai precedenti paragrafi costituirà titolo per il risarcimento del relativo danno.

18. **Altre disposizioni relative al rapporto di locazione**

18.1. **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 durevolmente 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 congiunti 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.
- 18.2. Eventuali deroghe alle condizioni stabilite dal presente contratto non costituiscono diritto acquisito e il locatore può in ogni tempo domandarne il rispetto mediante preavviso di 30 giorni da intimarsi per lettera raccomandata.
- 18.3. 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'esonerazione 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 od 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.

18.4. **Assicurazione dell'arredamento e assicurazione RC**

Il conduttore deve disporre o stipulare un'adeguata assicurazione dell'arredamento dell'ente locato, contro i danni

1. Il reciproco rispetto e la reciproca comprensione sono i principi che reggono i rapporti fra i conduttori.
2. Il conduttore deve avvisare immediatamente il portinaio, il proprietario o l'amministratore quando dovesse notare qualcosa di anormale nello stabile o nel suo appartamento.
3. Le porte d'accesso allo stabile devono di regola rimanere chiuse a chiave dalle ore 21.00 alle ore 7.00. Salvo diversa regolamentazione del locatore, i conduttori devono preoccuparsi di chiudere a chiave la porta durante la notte. Devono anche evitare di fare rumore, rispettando il diritto al riposo degli altri conduttori.
4. I conduttori che tengono fiori sui balconi, sui davanzali ed alle finestre devono adottare le misure necessarie intese a non arrecare disturbo agli altri conduttori (stillicidi, ecc.), a prevenire pericoli e a non deturpare o danneggiare lo stabile, (facciate, parapetti, tende da sole, ecc.).
5. Le tende parasole che singoli conduttori dovessero posare a finestre, balconi o terrazze devono essere di colore e di foglia analoghi con quelle già esistenti.
6. Qualora un conduttore effettui trasporti che lascino tracce di sporco, sarà suo dovere provvedere immediatamente alla conveniente pulizia.
7. Qualora esista uno scarico centrale per immondizie, i conduttori sono tenuti ad avvolgere convenientemente in adeguati contenitori tutto quanto vi gettano. **È vietato** gettare nello scarico comune **ceneri calde, vegetali**, bottiglie, vetri, liquidi, oggetti pesanti, voluminosi o inquinanti. Il conduttore deve inoltre osservare le prescrizioni locali in merito alla raccolta delle immondizie.
8. Se l'immobile non è dotato d'un servizio di pulizia, ogni conduttore tiene pulito il pianerottolo che lo riguarda nonché la scala per il tratto che conduce dal piano sottostante al suo piano. Scale e pianerottoli devono essere puliti giornalmente e lavati almeno una volta per settimana.
9. Ogni conduttore ha diritto per turno all'uso dei vani comuni e dei servizi accessori, secondo le direttive fissate dal locatore. Dopo l'uso, il conduttore è scrupolosamente tenuto a pulire i vani e le attrezzature di cui ha usufruito, a sgomberare gli scarichi da qualsiasi possibile detrito e a chiudere porte e finestre.
10. L'ascensore non può essere usato per il trasporto di merci, a meno che si tratti di materiale non ingombrante, poco pesante e che sia esclusa la possibilità di danneggiare la cabina con graffi, botte, ecc. Devono essere rispettate le prescrizioni d'uso dell'ascensore.
11. All'avvicinarsi di temporali o tempeste, il conduttore deve chiudere finestre e gelosie, riavvolgere le tende parasole e abbassare gli avvolgibili per evitare danni del maltempo.
12. Durante l'inverno e il periodo di gelo:
 - finestre e porte-finestre dei vani locati non si devono tenere aperte oltre il tempo della normale aerazione.
 - occorre preservare dal gelo tutti i locali in cui passano condotte d'acqua o sono installati rubinetti. Se lo stabile non è dotato di portineria, ad ogni conduttore incombe il

dovere di controllare periodicamente cantine e solai al fine di prevenire danni a causa del gelo.

13. È vietato:

- a) scuotere tappeti, spazzole, stracci, ecc., sulle scale e sui pianerottoli, dalle finestre e dai balconi. I tappeti possono essere battuti solo nei giorni feriali dalle 08.00 alle 12.00 e dalle 13.30 alle 20.00;
- b) gettare oggetti dalle finestre e dai balconi;
- c) appendere durante il giorno effetti di qualsiasi natura, sia alle finestre, sia ai balconi, visibili dalla strada o dalle case vicine;
- d) usare i balconi e le terrazze per il deposito d'oggetti o mobili di qualsiasi natura;
- e) gettare negli scarichi oggetti o materie che possono produrre intasamenti; eventuali interventi o riparazioni che si rendessero necessari per la trasgressione di questo divieto sono ad esclusivo carico del conduttore responsabile;
- f) incollare manifesti e autocollanti o altrimenti imbrattare le pareti e le porte dei vani locati;
- g) suonare strumenti musicali od esercitarsi nel canto prima delle 10 del mattino e dopo le 20 di sera, nonché dalle 12 alle 14; nel compiere esercizi di musica e di canto il conduttore non dovrà disturbare gli altri conduttori;
- h) usare la cucina e il locale da bagno (in particolare la vasca da bagno) per scopi impropri o diversi rispetto alle loro usuali destinazioni;
- i) depositare presso l'entrata, negli atrii, sui pianerottoli, nei vani comuni, sulle scale dell'immobile oggetti di ogni sorta, in particolare scatole, imballaggi, casse contenenti bottiglie, vasi con fiori o piante, sci, biciclette, tricicli, motorini, carrozzelle, ecc.;
- l) lasciar scorrere acqua fredda o calda oltre le necessità; perdite d'acqua a seguito di guarnizioni guaste devono essere eliminate immediatamente dal conduttore a sue spese;
- m) trascinare oggetti pesanti sulle scale, sui pianerottoli, nei vani comuni e all'interno dell'ente locato senza averli prima muniti d'un sottofondo protettivo che eviti danni ai pavimenti;
- n) accedere a solai o ad altri locali dove predomina il legno servendosi, per l'illuminazione, di candele, fiammiferi, ed in genere di lampade a fiamma viva;
- o) tenere nell'ente locato oppure, e particolarmente, in cantina od in solaio oggetti o materiali maleodoranti, infiammabili, inquinanti o altrimenti impropri;
- p) ai bambini ed ai ragazzi: — usare da soli l'ascensore prima dell'età scolastica, — correre, giocare, fare schiamazzi sulle scale e nei vani comuni: i genitori o le persone responsabili veglieranno affinché non derivino danni allo stabile o ai suoi impianti dall'attività dei minori;
- q) l'uso di macchine o attrezzature prive di silenziatori.

25. 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

Il locatore (o il suo rappresentante)

Il/i conduttore/i

Il coniuge

Edito dalla Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF).
Via Trevano 39, 6904 Lugano, Tel. 091 972.91.71, Fax 091 972.91.73
www.catef.ch

Tutti i diritti riservati. È vietata qualunque riproduzione. ©+®

LX Ed., febbraio 2012
Prezzo: fr. 4.—

CAMERA
TICINESE
DELL'ECONOMIA
FONDIARIA

CATEF

Da oltre 50 anni l'Associazione ticinese dei proprietari immobiliari