

Unità 2

Contratti d'affitto

CHIAVI

In questa unità imparerai:

- a comprendere aspetti importanti di un contratto di affitto per un alloggio;
- nuove parole relative all'abitazione e ai contratti di affitto;
- a usare i pronomi relativi;
- a usare la costruzione *da + infinita*;
- a usare i connettivi testuali *altrimenti, sennò, oppure*;
- a comprendere la struttura di un contratto d'affitto.

Lavoriamo sulla comprensione

In Italia esistono diversi tipi di contratti per affittare una casa. Questi contratti si dividono in due categorie principali

- Contratti a canone libero: il proprietario e la persona che prende in affitto la casa prendono liberamente accordi sulla rata dell'affitto.
- Contratti concertati: esiste un limite massimo e un limite minimo per la rata dell'affitto. Questi contratti si usano spesso per affittare una casa a studenti universitari o a persone con lavoro a tempo indeterminato.

Per la legge italiana è obbligatorio avere un contratto di affitto dove si specificano gli accordi tra il proprietario della casa e la persona che prende in affitto l'appartamento.

Ti presentiamo adesso alcune parti di un contratto di affitto di un appartamento. Per capire meglio il testo, prima osserva il significato di alcune parole.

Espressione del testo	Significato
locatore	proprietario che dà in affitto l'appartamento.
conduttore	persona che prende in affitto l'appartamento.
locazione	occupazione della casa.
alloggio	casa, abitazione.
lettera raccomandata	lettera che le Poste italiane consegnano personalmente alla persona che la deve ricevere. Si usa per le comunicazioni ufficiali.
stipulare	concludere, accettare.
disdire	annullare.
stabile	edificio, palazzo.
stato	condizione.

1. Leggi il testo e rispondi alle domande.

	Vero	Falso
1. Con il contratto il sig. Abate prende in affitto la casa del sig. Rossi.	X	
2. La casa è composta da quattro stanze, compresa la cucina e il bagno.		X
3. Il contratto dura quattro anni.	X	
4. Il locatore ha il diritto di disdire il contratto senza motivazione.		X
5. Anche il conduttore ha la possibilità di disdire il contratto senza motivazione.		X
6. Ritirando le chiavi il conduttore riceve la consegna della casa.	X	
7. Il conduttore potrà riconsegnare la casa senza dover pagare nulla anche se ha fatto danni.		X
8. Il conduttore non è obbligato a rispettare il regolamento del palazzo.		X

2. Leggi di nuovo il testo e scegli l'alternativa corretta.

1. Dopo 4 anni l'inquilino

- a) può rinnovare il contratto. **X**
- b) deve disdire il contratto.
- c) deve per forza lasciare la casa.

2. Dopo 4 anni il locatore

- a) può mandar via l'inquilino solo se dà una motivazione. **X**
- b) deve per forza rinnovare il contratto.
- c) deve restituire 36 mesi di affitto.

3. Se il locatore vuole disdire il contratto, deve comunicarlo

- a) 2 mesi prima.
- b) 6 mesi prima.
- c) 12 mesi prima. **X**

4. Se si rinnova il contratto a nuove condizioni, l'inquilino deve rispondere con raccomandata entro

- a. 2 mesi. **X**
- b. 6 mesi.
- c. 12 mesi.

5. Se non ci sono comunicazioni, il contratto si considera

- a) rinnovato con diverse condizioni.
- b) rinnovato con le stesse condizioni. **X**
- c) non rinnovato.

6. Se l'inquilino vuole disdire il contratto, deve avvisare il locatore

- a. 2 mesi prima.
- b. 6 mesi prima. **X**
- c. 12 mesi prima.

Lavoriamo sulle parole

3. Leggi di nuovo il testo. Abbina le parole della parte sinistra alle parole della parte destra.

Espressioni nel testo	Sinonimi
1. abitazione	a. vani.
2. numero che indica la casa	b. autorimessa.
3. camere	c. servizi.
4. bagno	d. ammobiliato.
5. garage	e. numero civico.
6. arredato	f. unità immobiliare

1F 2E 3A 4C 5B 6D

4. Leggi di nuovo il testo e scegli l'alternativa corretta.

1. L'unità immobiliare è

- a) un elemento dell'arredamento.
- b) un terreno.
- c) una casa. **X**

2. La "parte interpellata" è chi

- a) prende una decisione.
- b) riceve una proposta. **X**
- c) fa una proposta.

3. La "cessazione della locazione" è la

- a) modifica del contratto.
- b) firma di un nuovo contratto.
- c) fine del contratto. **X**

4. "Pena il risarcimento del danno" indica che in caso di danni il conduttore

- a) paga. **X**
- b) riceve soldi.
- c) guadagna.

5. Rispettare le norme del regolamento "ove esistente" significa

- a) se esiste. **X**
- b) perché esiste.
- c) dato che esiste.

5. Leggi di nuovo il testo. Abbina le frasi della parte sinistra alle frasi della parte destra.

A	B
1. "Riacquistare la disponibilità dell'alloggio" significa	a. pagare ogni mese per l'affitto.
2. Il "diritto al ripristino del rapporto di locazione" è il diritto a	b. confermare che si è ricevuto qualcosa.
3. Il "canone di locazione" si riferisce ai soldi da	c. inviare tramite una lettera raccomandata.
4. "Ciascuna delle parti" indica	d. alla persona con cui si ha un contratto.
5. La "raccomandata da inviare alla controparte" viene mandata	e. riavere l'appartamento libero.
6. "Da recapitarsi a mezzo raccomandata" significa da	f. tutti e due i soggetti coinvolti.
7. "Accusando la ricevuta della consegna" significa	g. rinnovare il contratto di affitto.

1E 2G 3A 4F 5D 6C 7B

Lavoriamo sulla grammatica

6. Completa le frasi con i pronomi relativi mancanti.

Leggi di nuovo il testo. Abbina le frasi della parte sinistra alle frasi della parte destra.

A	B
1. . Alleghiamo il modulo	a. da rispettare.
2. Abbiamo un lavoro	b. da rinnovare può mantenere le stesse condizioni.

3. Ho comprato un appartamento	c. inviare tramite una lettera raccomandata.
4. Il libro	d. da ristrutturare .
5. Il conduttore consegna al locatore il regolamento	e. da leggere per l'esame è difficile.
6. Il contratto	f. da terminare entro domani
7. La prima condizione	g da rispettare è il pagamento puntuale dell'affitto

1C 2F 3D 4E 5A 6B 7G

Per saperne di più sull'uso di: da+ infinito leggi la Scheda 1 che trovi alla fine dell'Unità

7. Completa le frasi con i pronomi relativi mancanti

1. Nel caso _____ tu abbia bisogno, io sono qui.

- a. che
- b. in cui **X**
- c. per cui

2. Dimmi il motivo _____ hai mentito.

- a. a cui
- b. in cui
- c. per cui **X**

3. I ragazzi _____ ho conosciuto alla festa sono simpatici.

- a. di cui
- b. che **X**
- c. a cui

4. Questo è il libro _____ ti avevo parlato.

- a. di cui **X**
- b. con cui
- c. che

5. L'aereo _____ dobbiamo partire è in ritardo.

- a. a cui
- b. con cui **X**
- c. per cui

6. Ieri è arrivata la lettera _____ aspettavo.

- a. di cui
- b. a cui
- c. che **X**

7. L'albergo _____ staremo è a due passi dal centro.

- a. in cui **X**
- b. da cui
- c. che

8. Maria non conosce nessuno _____ chiedere un prestito.

- a. che
- b. a cui **X**
- c. in cui

9. Il conduttore deve riconsegnare la casa nelle condizioni _____ l'ha ricevuta.

- a. che
- b. per cui
- c. in cui **X**

10. Il libro _____ è tratta la storia è un best seller.

- a. da cui **X**
- b. per cui
- c. in cui

8. Unisci le due frasi, usando i pronomi relativi "che" o "cui" più la preposizione corretta.

Esempio 1: Ho bevuto il caffè. Il caffè era amaro.

Frase corretta: Il caffè che ho bevuto era amaro.

Esempio 2: Sono stata nella piscina di Marta ieri. La piscina di Marta è in giardino.

Frase corretta: La piscina di Marta in cui sono stata ieri è in giardino.

1. Ho visto un film. Il film era una commedia.

Il film che ho visto era una commedia.

2. Paolo ha portato un regalo. Il regalo era per Clara.

Chiave 2a) **Il regalo che ha portato Paolo era per Clara.**

Chiave 2b) **Il regalo che Paolo ha portato era per Clara.**

3. Marco ha scritto una lettera. La lettera era una raccomandata.

Chiave 3a) **La lettera che Marco ha scritto era una raccomandata.**

Chiave 3b) **La lettera che ha scritto Marco era una raccomandata.**

4. Divido la casa con dei ragazzi spagnoli. I ragazzi spagnoli sono simpatici.

Chiave 4a) **I ragazzi spagnoli con cui divido la casa sono simpatici.**

Chiave 4b) **Divido la casa con dei ragazzi spagnoli che sono simpatici.**

5. Vado a lavoro con la macchina. La macchina è rotta.

La macchina con cui vado a lavoro è rotta.

6. Maria parla di un libro. Il libro è di Umberto Eco.

Chiave 6a) **Il libro di cui parla Maria è di Umberto Eco.**

Chiave 6b) **Il libro di cui Maria parla è di Umberto Eco.**

7. Siamo stati da un cugino sabato. Il cugino ha 45 anni.

Chiave 7a) **Il cugino da cui siamo stati sabato ha 45 anni.**

Chiave 7b) **Sabato siamo stati da un cugino che ha 45 anni.**

Per saperne di più sui pronomi relativi leggi la Scheda 2 che trovi alla fine dell'Unità

Lavoriamo sul testo

9 Cosa indicano queste frasi? Scegli l'alternativa corretta.

1. Fa' quello che preferisci: puoi restare a casa oppure uscire con noi.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
2. Non capisco: l'esercizio è corretto oppure è sbagliato?
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
3. L'appartamento è ammobiliato ed è fornito altresì di riscaldamento autonomo,
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
4. Devo studiare molto, altrimenti rischio di non passare l'esame.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
5. Il corso di italiano è tutte le mattine e anche il martedì e il giovedì pomeriggio.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
6. Vieni presto, sennò troviamo traffico per strada.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
7. Il contratto di affitto può essere valido quattro anni o, in alternativa, otto.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
8. Devo lasciare il mio appartamento. In caso contrario il riceverò una lettera di sfratto.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
9. La informo che non intendo rinnovare il contratto e La invito altresì a lasciare libero l'appartamento.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione
10. Dobbiamo finire presto il lavoro: possiamo lavorare fino a tardi stasera. Sennò possiamo cominciare molto presto domani mattina.
aggiunta di informazioni alternativa opposizione

11. Compila questa domanda di iscrizione, diversamente non posso iscriverti al corso di italiano.

aggiunta di informazioni

alternativa

opposizione

10. Completa il testo con le espressioni mancanti.

canone di locazione – che – conduttore – in cui – lettera raccomandata – locatore – numero civico – oppure – unità immobiliare – vani

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

La Sig.ra Paola Bianchi, di seguito denominata locatore,

concede in locazione

al Sig. Luigi Rossi, di seguito denominato conduttore,
il quale accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via San Marco,
numero civico 47, 2° piano, composto di n. 4 vani, oltre servizi, ammobiliata.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1

Il contratto è stipulato per la durata di 12 mesi, dal 01/11/2008 al 30/09/2009. Alla prima scadenza il rinnovo del contratto è automatico per uguale periodo se il conduttore non comunichi al locatore disdetta almeno tre mesi dalla data di scadenza del contratto. Il conduttore ha la facoltà di recedere il contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Articolo 2

Il **canone di locazione** è di euro 8.040,00, **che** il conduttore si obbliga a pagare in 12 rate di euro 670,00, da consegnarsi il giorno 5 di ogni mese. Non sono comprese nel canone di locazione le spese per i consumi di luce, acqua, gas e tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le quali saranno corrisposte dal conduttore dietro la presentazione delle relative bollette.

Articolo 3

Il pagamento del canone non può venire sospeso o ritardato da pretese oppure da eccezioni del conduttore. Nel caso in cui non avvenga il puntuale pagamento, il conduttore sarà sottoposto a una mora da pagare al locatore. La vendita dell'**unità immobiliare** – in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 4

Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo **in cui** l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma, lì 01/10/2008.

Il locatore	Paola Bianchi
Il conduttore	Luigi Rossi

11. Riordina le parole per formare una frase.

1. Il locatore può recedere dal contratto esclusivamente in particolari circostanze.
2. Il locatore deve comunicare la disdetta da inviarsi per raccomandata.
3. Il locatore deve dichiarare la motivazione per cui ha disdetto il contratto.
4. L'inquilino deve lasciare l'abitazione il giorno in cui scade il contratto non rinnovato.
5. Il contratto dura quattro anni dopo i quali l'accordo si rinnova per ulteriori quattro.
6. Il contratto è da rinnovare automaticamente nel caso in cui il proprietario non prenda l'iniziativa della disdetta.



7. L'inquilino ha l'obbligo di restituire l'abitazione nello stesso stato in cui gli è stata consegnata.

Per saperne di più sui connettivi leggi la Scheda 3 che trovi alla fine dell'Unità