

Unità 2

Contratti d'affitto

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

Leggi il testo.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il Sig./La Sig.ra/Soc. Mario Rossi di seguito denominato/a locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. Marcello Abate, denominato di seguito conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ROMA via Alcide de Gasperi numero civico 34 piano 3° scala B interno 15 composto di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali):

- posto macchina in comune
- ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. [...]

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01-01-2009 al 01-01-2013 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1996, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) 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.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

[...]

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e 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.

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

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

1. Dopo 4 anni l'inquilino

- a) può rinnovare il contratto.
- 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.
- 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.

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

- a. 2 mesi.
- 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.
- c) non rinnovato.

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

- a. 2 mesi prima.
- b. 6 mesi prima.
- 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

1 2 3 4 5 6

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.

2. La "parte interpellata" è chi

- a) prende una decisione.
- b) riceve una proposta.
- 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.

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

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

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

- a) se esiste.
- 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.

1 2 3 4 5 6 7

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

1 2 3 4 5 6 7

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
- c. per cui

2. Dimmi il motivo _____ hai mentito.

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

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

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

4. Questo è il libro _____ ti avevo parlato.
- di cui
 - con cui
 - che
5. L'aereo _____ dobbiamo partire è in ritardo.
- a cui
 - con cui
 - per cui
6. Ieri è arrivata la lettera _____ aspettavo.
- di cui
 - a cui
 - che
7. L'albergo _____ staremo è a due passi dal centro.
- in cui
 - da cui
 - che
8. Maria non conosce nessuno _____ chiedere un prestito.
- che
 - a cui
 - in cui
9. Il conduttore deve riconsegnare la casa nelle condizioni _____ l'ha ricevuta.
- che
 - per cui
 - in cui
10. Il libro _____ è tratta la storia è un best seller.
- da cui
 - per cui
 - 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.

_____.

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

Chiave 2a) _____.

Chiave 2b) _____.

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

Chiave 3a) _____.

Chiave 3b) _____.

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

Chiave 4a) _____.

Chiave 4b) _____.

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

_____.

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

Chiave 6a) _____.

Chiave 6b) _____.

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

Chiave 7a) _____

Chiave 7b) _____

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. Il *canone di locazione* si riferisce
 - alla grandezza della casa.
 - alla durata dell'affitto della casa.
 - ai soldi da pagare ogni mese per l'affitto.

2. *Ciascuna delle parti* significa
 - soltanto uno dei soggetti coinvolti.
 - tutte e due i soggetti coinvolti.
 - nessuna dei soggetti coinvolti.

3. *Riacquistare la disponibilità dell'alloggio* significa
 - comprare un appartamento.
 - riavere l'appartamento libero.
 - andare via dall'appartamento.

4. Il *diritto al ripristino del rapporto di locazione* è
 - il diritto di non avere nuovi contratti con lo stesso locatore.
 - il diritto del rinnovo del contratto.
 - il diritto a modificare il contratto di locazione.

5. La lettera raccomandata *da inviare alla controparte* significa che si deve spedire
 - una lettera alla persona con cui si ha un contratto.
 - una lettera ai condomini.
 - una lettera di protesta.

6. La *parte interpellata* è chi
 - prende una decisione.
 - riceve una proposta.

- fa una proposta.

7. La *cessazione della locazione* è

- la modifica del contratto.
- la firma di un nuovo contratto.
- la fine del contratto.

8. *Da recapitarsi a mezzo raccomandata* significa.

- telefonare per avvisare che arriva una lettera raccomandata.
- da inviare per mezzo di una lettera raccomandata.
- scrivere un lettera per avvisare che arriverà una raccomandata.

9. L'*unità immobiliare* è

- un elemento dell'arredamento.
- un terreno.
- una casa.

10. L'espressione *pena il risarcimento del danno* si riferisce al fatto che

- si devono pagare dei soldi.
- si possono richiedere dei soldi.
- si possono guadagnare dei soldi.

11. Rispettare le norme del regolamento *ove esistente* significa

- se esiste.
- non appena esiste.
- dato che esiste.

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, _____

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, _____47, 2° piano, composto di n. 4 _____, 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 _____ 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 _____ 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 _____ 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 _____ è di euro 8.040,00, _____ 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' _____ – 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 _____ 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.

SCHEDA 1

Scheda grammaticale: **Costruzione da + infinito**

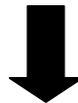
Osserva queste frasi tratte dal testo 1 dell'Unità di Lavoro

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.

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso **da recapitarsi** a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

In questi esempi la costruzione «**da + infinito**» esprime un'idea di dovere, di necessità.

[...] lettera raccomandata **da inviare** alla controparte



[...] lettera raccomandata **che si deve inviare** alla controparte

Inoltre, la preposizione semplice **da seguita da un verbo all'infinito** nelle proposizioni subordinate introduce:

- una *proposizione consecutiva*, esprime la conseguenza di quanto detto nella proposizione principale.

*Ho una fame **da morire**.*

*Si sono dimostrati così bravi **da meritare** un premio.*

- una *proposizione finale*, indica con quale fine viene compiuta l'azione espressa nella proposizione principale.

*Mi offri qualcosa **da mangiare**?*

*Ho portato un libro **da leggere** in viaggio.*

SCHEDA 2

I pronomi relativi.

Osserva questa frase tratta dal testo 1 dell'Unità di Lavoro.

Nel caso **in cui** il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data **in cui** ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per **i quali** ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni **di cui** al contratto disdettato

Le parole evidenziate sono **pronomi relativi**.

I pronomi relativi hanno la funzione di mettere in relazione tra loro due proposizioni riferendosi a un nome e sostituendolo come nel seguente esempio:

Ho visto un appartamento **che** è molto bello.

I **pronomi relativi** sono

Singolare		Plurale	
maschile	femminile	maschile	femminile
che	che	che	che
il quale	la quale	i quali	le quali
chi	chi	chi	chi

Che è invariabile e si usa per sostituire il soggetto e il complemento oggetto. Non è preceduto da preposizione e non prende l'articolo. Può essere sostituito dalle forme composte **il quale, la quale, i quali, le quali**.

I medici **che** mi hanno visitato sono molto bravi.

L'appartamento **che** abbiamo affittato è molto luminoso.

• **Cui** è invariabile e si usa per sostituire il complemento indiretto. È preceduto da una preposizione semplice. Può essere sostituito dalle forme composte **il quale, la quale, i quali, le quali**, ma non dal pronome **che**.

L'agenzia **a cui** mi sono rivolto per comprare la casa è molto seria.

Il paese **da cui** provengo si trova in Sud America.

• **Il quale, la quale, i quali, le quali** sono variabili e si usano per sostituire il soggetto, il complemento oggetto e il complemento indiretto. Possono essere preceduti da preposizione. Possono essere usati in sostituzione a **cui** e a **che**.
Ieri ho rivisto degli amici, **dei quali** non avevo più notizie. Il ristorante **del quale** ti ho parlato si trova in via Manzoni.



- **Chi** è invariabile e va sempre alla terza persona singolare. Significa quello/quella/quelli/quelle che, qualcuno che.

Chi ha fatto l'iscrizione potrà frequentare il corso.

Chi si impegna sarà premiato.

SCHEDA 3

I connettivi.

Osserva i seguenti esempi tratti dal testo 1 dell'Unità di Lavoro.

[...] il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito..

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 [...]

Come puoi notare, in queste frasi le parole evidenziate indicano un'alternativa. Nel primo esempio si dice che il conduttore potrà scegliere tra una di queste alternative:

1. il ripristino del rapporto di locazione
2. un risarcimento

Nel secondo esempio si dice che ciascuna delle parti (il conduttore e il locatore) potrà scegliere tra una di queste alternative:

1. il rinnovo del contratto a nuove condizioni
2. la rinuncia al rinnovo del contratto

Altri connettivi con la stessa funzione sono:

☐ altrimenti

Posso svolgere il mio lavoro dalle 8.00 alle 14, o altrimenti dalle 15.00 alle 18.

☐ senno

Possiamo andare in pizzeria. Senno possiamo ordinare le pizze e restare a casa.

Come puoi notare l'uso di "senno" è tipico dei contesti informali.

Alcune parole che abbiamo visto possono indicare anche un'opposizione:

Cosa fai? Continui a lavorare, oppure vai a casa?
Studia. Altrimenti cerca un lavoro.

Ecco altre parole che possono indicare un'opposizione:

☐ in caso contrario

Il locatore dovrà lasciare l'immobile nelle condizioni in cui gli è stato consegnato.
In caso contrario è tenuto al pagamento delle spese.

▮ diversamente

I candidati devono presentarsi al colloquio con un documento di identità valido.
Diversamente non potranno svolgere la prova.

Infine, osserva queste frasi del testo

[...] l'unità immobiliare posta in via Alcide de Gasperi numero civico 34 piano 3°
scala B interno 15 composto di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori è [...]

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.

In questi casi «altresì» è una parola che aggiunge informazioni rispetto a
quelle dette in precedenza. Potrebbe essere sostituita da «anche» o
«inoltre».

Attenzione! «Altresì» si usa principalmente nella lingua scritta ed è tipico del
linguaggio burocratico, in testi come i contratti e le lettere formali.