

Appendice del contratto di locazione per locali abitativi – Intesa sulla custodia degli animali domestici

Nell'interesse di una custodia responsabile degli animali domestici
A cura della IEMT Svizzera, scatola postale 1273, 8032 Zurigo, www.iemt.ch

N. Rif.
Oggetto di locazione
Luogo
Piano
Locatore
rappresentato da
Locatorio 1
Locatorio 2

Gli animali domestici possono contribuire in maniera considerevole al benessere degli uomini e pertanto svolgono un ruolo importante all'interno della nostra società. Ad integrazione del contratto di locazione per i locali abitativi già esistente, al locatario viene esplicitamente riconosciuto il diritto di custodire animali domestici nel rispetto delle regole di seguito contemplate.

Tipo di animale domestico:

Numero:

Per i cani:

– razza:

– altezza approssimativa al garrese, se l'animale è cresciuto:

La presente intesa è valida a partire dal:

Oggetto dell'intesa è esclusivamente il tipo di animale sopraindicato. Tale intesa non concede alcun diritto generale di custodire animali domestici all'interno dell'oggetto di locazione. Qualsiasi mutamento inerente alla presenza di animali domestici, che dovesse protrarsi per oltre 4 mesi, necessita di una nuova intesa.

1. Campo di applicazione

Per la custodia di animali domestici, quali cani, gatti, pappagalli e tutti quegli animali selvatici, la cui custodia è soggetta ad apposita autorizzazione in base alla legge sulla caccia e sulla tutela degli animali, il locatario è tenuto a richiedere il consenso del locatore. In caso di dubbio il locatario è tenuto a richiedere comunque il permesso del locatore.

Gli animali più piccoli, quali porcellini d'india, criceti, scoiattoli, topi domestici, ratti domestici, cincillà, conigli domestici, tartarughe non acquatiche (tipo quelle greche), canarini, pappagallini e pesci da acquario, possono essere custoditi dal locatario senza bisogno di richiedere l'esplicito permesso del locatore, nella misura in cui il numero di tali animali sia limitato ad una quantità ragionevole ed essi siano custoditi dal locatario nel rispetto delle comuni regole di custodia degli animali domestici.

L'intesa sulla custodia degli animali domestici contempla le seguenti disposizioni e condizioni a carattere vincolante:

2. La custodia nel rispetto dell'animale domestico

Il locatario si impegna a garantire il soddisfacimento delle esigenze dell'animale domestico da esso custodito, sia dal punto di vista dello spazio, sia sotto il profilo delle cure e della sfera socia-

le, rispettando le regole più comuni che disciplinano la corretta custodia degli animali domestici. Il locatario ha il dovere di trattare il suo animale domestico con cura e rispetto. Egli ha, inoltre, piena coscienza di essere responsabile del benessere del suo animale domestico.

3. La quiete domestica

Il locatario si impegna affinché l'animale domestico da esso custodito non disturbi eccessivamente la quiete domestica.

4. Igiene nell'abitazione e obbligo di pulizie

Il locatario si impegna a prestare particolare attenzione all'igiene degli spazi abitativi per quanto questa possa essere strettamente correlata all'animale domestico da esso custodito.

In ogni caso sono da evitare rumori eccessivi causati dagli animali, che possono disturbare gli altri inquilini dello stabile, così come odori inammissibili, nonché peli o piume, ecc., lasciati in giro.

Nel caso in cui l'animale domestico dovesse sporcare gli spazi condominiali, quali la tromba delle scale, l'ascensore, la lavanderia, la cantina, il garage sotterraneo, ecc., il locatario provvede direttamente o indirettamente alle pulizie.

La pulizia finale del oggetto della locazione è affare del locatario. È obbligato a pulire o far pulire con attrezzi speciali, tappeti e pavimenti su costi propri in modo che non restino nessuna tracce di odori inammissibili, peli, piume, ecc.

5. Sporco lasciato dagli animali nel circondario

Di regola, il locatario è tenuto ad eliminare ogni sporcizia provocata dall'animale domestico senza che ciò gli debba essere richiesto esplicitamente.

Per i loro bisogni i cani devono essere portati sugli appositi piazzali riservati a tale scopo. Qualora non vi fosse un simile piazzale all'interno del condominio, dovranno essere utilizzati i piazzali pubblici riservati ai cani. Se il cane del locatario fa i suoi bisogni sul terreno che circonda lo stabile, il custode del cane è tenuto ad eliminare puntualmente gli escrementi dell'animale.

Se il locatario si accorge che il gatto ha lasciato le sue feci senza sotterrarle sul terreno che circonda lo stabile, egli dovrà provvedere all'eliminazione di tali escrementi. Inoltre, egli provvederà direttamente o indirettamente all'eliminazione delle feci lasciate dal suo gatto nel parco giochi riservato ai bambini.

6. Sorveglianza

Il locatario si impegna a sorvegliare sempre il suo cane all'interno dell'intero complesso residenziale, compresi i terreni facenti parte del comprensorio. All'interno degli spazi condominiali comuni dell'oggetto di locazione, quali la tromba delle scale, l'ascensore, la lavanderia, la cantina, il garage sotterraneo, ecc., il locatario è tenuto a condurre il suo cane al guinzaglio senza eccezione alcuna. Il locatore fissa le regole generali di accesso dei cani nel parco giochi dei bambini.

I gatti possono circolare liberamente. Sia i gatti maschi che le femmine devono essere castrati, quando non sono custodi a scopo di riproduzione. Per facilitare l'accesso del gatto in casa, è consentito sistemare all'esterno una scaletta oppure un cancelletto a prova di scasso; queste misure dovranno essere adeguate all'estetica dell'edificio e montate in maniera funzionale. Le spese di installazione e gli eventuali costi di smontaggio sono a carico del locatario. Le due parti sono tenute ad accordarsi preventivamente circa la costruzione di simili scalette o cancelletti per gatti.

7. Rispetto e sicurezza degli altri inquilini

Nell'ambito della custodia del suo animale domestico, il locatario si impegna a portare il dovuto rispetto agli altri inquilini e provvede affinché non ne venga compromessa la sicurezza.

8. Responsabilità civile

Il locatario è responsabile per qualsiasi danno derivante dalla custodia dell'animale domestico, provocato sia all'oggetto di locazione, che all'edificio stesso, nonché all'interno del circondario.

Quanto detto vale in particolare nel caso di maggiore usura di alcune parti dell'oggetto di locazione quale conseguenza della custodia dell'animale domestico (ad es. logorio dei tappeti, delle pareti, delle porte, ecc.). Pertanto si consiglia al locatario di stipulare un'assicurazione contro i rischi di responsabilità civile verso terzi e di farsi garantire per iscritto che tale assicurazione copre il tipo di danni contemplati. In caso contrario il locatario rischia di dover rispondere dei danni direttamente con la cauzione versata per il contratto di locazione.

9. Provvedimenti in caso di comportamento scorretto

Qualora si verificassero reclami giustificati da parte degli altri inquilini, nonché nel caso di gravi e ripetute violazioni delle disposizioni di cui ai capoversi 2-6 della presente intesa, il locatore può esortare in forma scritta il locatario ad impegnarsi, nel termine massimo di una settimana, ad eliminare i disturbi derivanti dalla custodia dell'animale domestico. Se il locatario non da seguito anche alla seconda ammonizione scritta, il locatore ha facoltà di citarlo per mancata osservanza delle disposizioni contrattuali e uso indebito, nonché di richiedere il risarcimento dei danni.

Per cause molto gravi il locatore ha facoltà di dichiarare non più valido nel termine di due mesi, il consenso dato per la custodia dell'animale domestico, dandone comunicazione scritta al locatario per mezzo di lettera raccomandata. Quest'ultimo è tenuto, entro il termine prescritto di due mesi, a portare il suo animale domestico al di fuori dell'oggetto di locazione e a trovargli una sistemazione adeguata in altro luogo.

Inoltre, il locatore ha facoltà di disdire in via straordinaria il contratto di locazione, ai sensi degli artt. 257 f. e 266 g. del Codice obbligatorio, qualora siano soddisfatte anche le rimanenti condizioni. E' fatta riserva di disdetta ordinaria secondo gli artt. 266 e 266 a dei CO.

10. Disposizioni finali

Se il locatario si dichiara pronto a rispettare le disposizioni e le condizioni di cui sopra della presente appendice, il locatore è tenuto ad accordargli il permesso di custodire l'animale domestico.

La presente appendice del contratto di locazione per locali abitativi è redatta in duplice copia ed è da considerarsi parte integrante del contratto di locazione. Ogni modifica o integrazione dell'intesa in oggetto, necessita della forma scritta per essere valida.

Con le loro firme le due parti confermano di aver ricevuto ognuna una copia della presente intesa e di accettare le condizioni in essa contemplate. L'intesa sulla custodia degli animali domestici ha validità unicamente dal momento in cui la presente appendice è sottoscritta da entrambe le parti contraenti.

Luogo e data

Il locatore

Il locatario/I locatori

(Per semplificare, in questa appendice non sono state utilizzate le forme al femminile «locataria», rispettz. «locatrice», al posto delle quali ricorre il termine generico «locatario», rispettz. «locatore». Quando si fa riferimento ad «un» animale domestico si possono intendere anche più animali domestici.)