

[ontario.ca/standardlease](https://ontario.ca/standardlease)

# Guida al contratto di locazione standard

Marzo 2021

# Guida al contratto di locazione standard

Le locazioni a uso abitativo in Ontario sono governate dalla Legge sulle locazioni a uso abitativo [Residential Tenancies Act] del 2006 (la legge).

Questo documento, disponibile in più lingue, vuole aiutare i proprietari (locatori) e gli inquilini (conduttori) a comprendere e compilare correttamente il modello di contratto di locazione standard (contratto standard). Il contratto standard è disponibile presso il Deposito Centrale Moduli del Ministero dei Servizi Governativi e ai Consumatori ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

**Questa Guida ha scopo puramente informativo e non di consulenza legale sui contratti standard o sulla legge. Se hai bisogno di consulenza legale sui contratti standard o sulla legge, potrai rivolgerti a un avvocato.**

Il contratto di locazione standard è obbligatorio per la maggior parte delle locazioni private a uso abitativo sottoscritte dal 30 aprile 2018. Contiene inoltre informazioni utili sui diritti e i doveri previsti per legge.

Il contratto di locazione standard non è applicabile alle case di ricovero, ai parchi di case mobili e alle land lease communities, alla maggior parte degli alloggi sociali, ad altri specifici contratti di locazione e co-housing.

Se hai diritto a un contratto standard ma non lo hai ricevuto, richiedi la tua copia per iscritto al tuo locatore. Una volta fatta la richiesta, devono farti avere il contratto entro 21 giorni di calendario. Se non lo fanno, puoi trattenere un mese di canone di affitto.

Se ancora non hai ricevuto un contratto standard 30 giorni di calendario dopo aver trattenuto il mese di affitto, puoi tenere per te l'affitto trattenuto.

Allo stesso modo, se non ti è stato fornito un contratto standard e hai una locazione a durata fissa, vi sono regole speciali che ti consentono di anticipare la chiusura del contratto di locazione a durata fissa.

Secondo il Codice dei Diritti Umani dell'Ontario [Human Rights Code], tutti hanno diritto a un uguale trattamento in materia di alloggio, senza discriminazioni o abusi. Un contratto di locazione non può cancellare alcun diritto o dovere previsto per legge.

Questo documento è composto di due parti:

## 1. Sezioni del contratto di locazione standard

Questa parte ha lo scopo di aiutarti a compilare il modello di contratto di locazione standard. A partire da pagina 4, fornisce informazioni sul contenuto di ciascuna sezione del contratto standard.

Tutte le sezioni del contratto di locazione standard sono obbligatorie e non possono essere modificate. Una volta perfezionato, il contratto di locazione standard crea un vincolo contrattuale tra locatore e conduttore.

## 2. I miei diritti e i miei doveri

Questa parte, da pagina 9, fornisce ulteriori informazioni sui diritti e i doveri dei conduttori e dei locatori, previsti per legge. Le stesse informazioni si trovano nell'appendice del Guida al contratto di locazione standard

contratto di locazione standard.

## Se hai bisogno di chiarimenti

La Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] fornisce informazioni sui diritti e i doveri, previsti per legge, dei locatori e dei conduttori (disponibili in inglese o francese). Per maggiori informazioni, puoi chiamare uno dei numeri indicati di seguito oppure visitare il sito web della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

Numero verde: 1-888-332-3234

Toronto area: 416-645-8080

Dispositivo telefonico per sordi: 1-800-855-0511

Sito web: [tribunalsontario.ca/ltb](http://tribunalsontario.ca/ltb)

# Parte 1: Sezioni del contratto di locazione standard

Una volta perfezionato, il contratto di locazione standard [chiamato tecnicamente Contratto di locazione ad uso abitativo (**Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation**)] crea un vincolo contrattuale tra locatore e conduttore per la maggior parte delle locazioni ad uso abitativo.

È necessario compilare ciascuna sezione del contratto di locazione standard.

## 1. Parti del contratto

In questa sezione sono riportati i nomi dei locatori e dei conduttori che stipulano la locazione.

Per ulteriori informazioni vedi parte B a pagina 9.

## 2. Unità locata

In questa sezione si descrive l'unità che viene locata e l'indirizzo dell'unità stessa.

Qui si segnala l'eventuale numero di posti auto e la loro ubicazione.

In questa sezione si indica se l'unità locata si trova in un condominio. Il conduttore accetta di rispettare lo statuto e il regolamento condominiale forniti dal locatore.

## 3. Informazioni sul contatto

In questa sezione è riportato l'indirizzo del locatore, da utilizzare per le comunicazioni. Quando il conduttore deve dare una notifica formale al locatore (per esempio il preavviso di termine della locazione), questa sarà consegnata all'indirizzo qui riportato.

In questa sezione il locatore e il conduttore possono segnalare il loro consenso a ricevere comunicazioni formali via posta elettronica e comprende uno spazio per i rispettivi indirizzi email del locatore e del conduttore. Sarà possibile inviare notifiche formali via email solo se previsto dalle regole della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board]. È possibile contattare la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] per sapere quali comunicazioni possono essere inviate elettronicamente.

Questa sezione prevede inoltre uno spazio in cui inserire altre informazioni di contatto del locatore per emergenze o comunicazioni ordinarie.

Per ulteriori informazioni vedi parte B a pagina 9 e parte E a pagina 11.

## 4. Durata del contratto di locazione

In questa sezione si riportano la data in cui il conduttore potrà prendere possesso dell'unità locata e la durata della locazione.

Per ulteriori informazioni vedi parti C e D da pagina 9 in poi.

## 5. Canone di locazione

In questa sezione è riportato l'importo totale del canone di locazione (altrimenti detto canone legale).

Il canone di locazione totale (canone legale) [chiamato “**Canone totale (canone legale)**” “**Total Rent (Lawful Rent) / Loyertotal (loyer légal)**”] nel contratto di locazione standard] è il totale degli importi elencati nel paragrafo 5(b) del contratto standard, che comprende:

- il canone base per l'unità locata;
- eventuali addebiti separati per posto auto o altri servizi e utenze, come per esempio l'uso di un ripostiglio o il condizionamento dell'aria, forniti dal locatore al conduttore.

Qualsiasi futuro aumento del canone di locazione si baserà sul canone totale.

In questa sezione si definisce inoltre quando e a chi pagare il canone di locazione, quali metodi di pagamento utilizzare e gli eventuali costi amministrativi per assegni restituiti da un istituto finanziario.

Per ulteriori informazioni vedi parte F a pagina 11 e parte I da pagina 13 in poi.

## 6. Servizi e utenze

In questa sezione si riportano i servizi inclusi - o non inclusi - nel canone di locazione totale (canone legale) [chiamato “**Canone totale (canone legale)**” [“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**” nel contratto di locazione standard]. Sono compresi sia i servizi e le utenze inclusi nel canone di locazione base, sia gli addebiti separati, paragrafo **5(b)** del contratto di locazione standard.

Successivamente, in alcuni casi, il locatore e il conduttore potranno concordare l'aggiunta di servizi in cambio di un aumento del canone di locazione. Per esempio, un locatore e un conduttore possono concordare un aumento stagionale del canone per il servizio aggiuntivo di condizionamento dell'aria.

In questa sezione il locatore e il conduttore stabiliscono inoltre chi è responsabile delle utenze (elettricità, riscaldamento, acqua) per l'unità locata.

Per ulteriori informazioni vedi parte K a pagina 15.

## 7. Riduzioni del canone di locazione

In questa sezione il locatore può indicare e descrivere eventuali riduzioni offerte sul canone di locazione.

Una volta scaduta la riduzione, il conduttore dovrà pagare il canone di locazione totale (canone legale) [chiamato “**Canone totale (canone legale)**” [“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] nel contratto di locazione standard] di cui al paragrafo 5 del contratto standard, più eventuali aumenti legali.

Per ulteriori informazioni vedi parte G da pagina 12.

## **8. Deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione**

In questa sezione il locatore e il conduttore pattuiscono l'eventuale deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione e il relativo importo. La legge pone dei limiti all'importo e al modo di utilizzare tale deposito. Il deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione non può essere utilizzato per compensare danni.

Per ulteriori informazioni vedi parte H a pagina 12.

## **9. Cauzione chiavi**

In questa sezione il locatore e il conduttore pattuiscono l'eventuale cauzione chiavi e il relativo importo. La legge pone dei limiti all'importo e al modo di utilizzare tale cauzione.

Per ulteriori informazioni vedi parte H a pagina 12.

## **10. Fumo**

La legge provinciale vieta il fumo in tutte le aree comuni interne all'edificio. In questa sezione il locatore e il conduttore possono concordare le regole sul fumo nell'unità locata.

Per ulteriori informazioni vedi parte M a pagina 15 e parte S a pagina 17.

## **11. Assicurazione del conduttore**

In questa sezione il locatore e il conduttore possono stabilire se il conduttore debba stipulare un'assicurazione di responsabilità civile. Se il locatore chiede un giustificativo di tale copertura, il conduttore è tenuto a fornirlo.

Spetta al conduttore stipulare un'assicurazione contro danni causati alle cose non di sua proprietà, se lo desidera.

## **12. Modifiche all'unità locata**

Questa sezione spiega che il conduttore può installare elementi decorativi, come quadri o tendaggi, ma che, per apportare altre modifiche all'unità locata, deve avere il permesso del locatore.

Questa sezione non può essere modificata. Eventuali ulteriori condizioni che il locatore e il conduttore desiderano concordare possono essere inserite come clausole aggiuntive nella sezione 15 del contratto standard.

Per ulteriori informazioni vedi parte J a pagina 14.

## 13. Manutenzione e riparazioni

Questa sezione chiarisce che il locatore è tenuto a farsi carico della manutenzione dell'unità locata e dell'immobile, e che il conduttore è tenuto a riparare o pagare eventuali danni causati dal conduttore stesso o dai suoi ospiti.

Il conduttore è responsabile della pulizia dell'unità, a meno che il locatore non abbia concordato di occuparsene.

Questa sezione non può essere modificata. Eventuali ulteriori condizioni che il locatore e il conduttore desiderano concordare possono essere inserite come clausole aggiuntive nella sezione 15 del contratto standard.

Per ulteriori informazioni vedi parte J a pagina 14.

## 14. Cessione e sublocazione

Questa sezione chiarisce che il conduttore deve ottenere il permesso del locatore per cedere o sublocare l'unità a terzi, e che il locatore non può negare il proprio consenso in modo arbitrario o irragionevole.

Questa sezione non può essere modificata. Eventuali ulteriori condizioni che il locatore e il conduttore desiderano concordare possono essere inserite come clausole aggiuntive nella sezione 15.

Per ulteriori informazioni vedi parte P a pagina 16.

## 15. Clausole aggiuntive

Il locatore e il conduttore possono concordare clausole aggiuntive specifiche al contratto di locazione. Se concordate, queste regole o "clausole" aggiuntive devono essere allegate al contratto di locazione standard.

Qualsiasi clausola aggiuntiva che miri a eliminare diritti o doveri previsti per legge è nulla (non valida o non giuridicamente vincolante) e inapplicabile. Qui di seguito alcuni esempi di clausole nulle e inapplicabili:

- non consentire di tenere animali domestici (tuttavia il locatore può richiedere al conduttore di rispettare il regolamento condominiale, che potrebbe vietare determinati animali domestici),
- non consentire di avere ospiti o coinquilini,
- richiedere al conduttore il pagamento di depositi, commissioni o penali non consentiti dalla legge (ad es. depositi cauzionali o depositi per animali domestici, interessi su canoni di locazione arretrati), richiedere al conduttore di pagare in tutto o in parte le riparazioni che competono al locatore.

Tali clausole aggiuntive devono essere scritte in linguaggio semplice e indicare chiaramente ciò che il locatore o il conduttore deve o non deve fare per adempiere ogni clausola. Se le clausole aggiuntive sono dattiloscritte, si utilizzerà un carattere come minimo in corpo 10.

Le clausole aggiuntive possono stabilire regole specifiche per l'unità locata o l'immobile, per esempio regole sull'uso di spazi o servizi comuni.

Il locatore e il conduttore potrebbero voler consultare un legale prima di accettare eventuali clausole aggiuntive.

## 16. Modifiche al presente contratto

Questa sezione spiega che qualsiasi modifica al contratto deve essere concordata in forma scritta.

Per ulteriori informazioni vedi parte I da pagina 13 in poi.

## 17. Firme

In questa sezione il locatore e il conduttore si impegnano a rispettare le clausole del contratto. Se vi è più di un conduttore, ognuno di essi è responsabile di tutti gli obblighi previsti per il conduttore, compreso l'intero importo del canone di locazione.

Tutti i locatori e i conduttori elencati nella prima pagina nella sezione uno (parti del contratto) devono sottoscrivere questa sezione. Se entrambe le parti sono d'accordo, i locatori e/o i conduttori possono sottoscrivere il contratto di locazione tramite firme elettroniche. Il locatore deve fornire al conduttore una copia del contratto entro 21 giorni dalla firma.

## Parte 2: I miei diritti e i miei doveri

### A. Quando utilizzare il contratto di locazione standard

Questo modello di contratto di locazione standard deve essere utilizzato per la maggior parte dei contratti di locazione a uso abitativo (contratti di locazione).

**Non** può essere utilizzato per:

- Case di ricovero,
- Parchi di case mobili o land lease communities,
- Alloggi sociali esenti dal limite massimo stabilito [rent increase guideline] per l'aumento del canone di locazione (per esenzioni specifiche vedi norme di legge),
- Unità di soci in co-housing, e
- Qualsiasi altra sistemazione esente per legge (vedi sezione cinque della legge).

### B. Cambio di locatore

Il nuovo locatore ha gli stessi diritti e doveri del locatore precedente ed è tenuto a rispettare tutte le clausole di questo contratto, a meno che il conduttore e il nuovo locatore non concordino clausole diverse. Il nuovo locatore deve fornire al conduttore il proprio nome legale e indirizzo.

### C. Rinnovo del contratto di locazione (Parte V della legge)

Se il locatore e il conduttore stabiliscono una specifica durata della locazione, si parlerà di locazione a tempo determinato. Questo perché le date d'inizio e termine della locazione sono determinate nel contratto.

Alla scadenza del contratto il conduttore non dovrà necessariamente liberare l'unità o firmare un rinnovo o un nuovo contratto per rimanere. Le regole del contratto resteranno valide e il conduttore avrà ancora il diritto di occupare l'unità:

- in qualità di conduttore mensile se il contratto è a tempo determinato o a locazione mensile,
- in qualità di conduttore settimanale se il contratto è a locazione settimanale, o
- in qualità di conduttore giornaliero se il contratto è a locazione giornaliera.

Il locatore e il conduttore potranno inoltre rinnovare il contratto per un altro periodo determinato o stipulare un nuovo contratto. Le modifiche del canone di locazione dovranno comunque rispettare le norme di legge (per ulteriori informazioni vedi parte I qui sotto).

### D. Termine della locazione (Parte V della legge)

Il locatore e il conduttore sono tenuti a rispettare le norme di legge quando terminano la locazione.

## Quando il conduttore può disdire il contratto di locazione

Il conduttore può disdire il contratto di locazione dandone regolare notifica al locatore tramite l'apposito modulo della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board]. Dovrà dare:

- un preavviso minimo di 60 giorni per contratti di locazione mensile o a tempo determinato, o
- un preavviso minimo di 28 giorni, per contratti di locazione giornaliera o settimanale.

In caso di locazione a tempo determinato, la disdetta non avrà efficacia prima dell'ultimo giorno della locazione a tempo determinato. In caso di locazione mensile o settimanale, la disdetta avrà efficacia l'ultimo giorno di un periodo di locazione (ad esempio mese o settimana).

In determinate situazioni il conduttore che ha subito violenza sessuale o domestica ha facoltà di disdire il contratto di locazione con un preavviso di 28 giorni, anche se il contratto è a tempo determinato (ad es. contratto annuale), utilizzando il modulo di notifica approvato dalla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

## Quando il locatore può disdire il contratto di locazione

Il locatore può notificare la disdetta del contratto di locazione al conduttore esclusivamente in determinate situazioni, stabilite per legge. Il locatore può sfrattare il conduttore solo nel rispetto delle opportune regole. Nella maggior parte dei casi il locatore è tenuto a notificare validamente la disdetta del contratto di locazione utilizzando il modulo corretto. I moduli sono disponibili sul sito web della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

Se il locatore notifica la disdetta del contratto di locazione al conduttore, il conduttore non è tenuto a liberare l'unità.

Il locatore può notificare la disdetta del contratto di locazione al conduttore in certe situazioni nelle quali il conduttore sia in mora. Ecco alcuni esempi:

- il conduttore non paga l'intero canone di locazione alla scadenza prevista,
- il conduttore causa danni all'unità locata o all'edificio,
- il conduttore interferisce in modo sostanziale sul ragionevole godimento di altri conduttori o del locatore.

Il locatore può anche notificare la disdetta del contratto di locazione in certe situazioni nelle quali il conduttore non sia in mora, ma solamente alla naturale scadenza del termine o del periodo di locazione. In tali casi, il locatore deve comunque dare adeguato preavviso e il conduttore può avere diritto a un compenso e/o a rientrare nell'unità. Ecco alcuni esempi:

- Al locatore o acquirente necessita l'uso dell'unità per sé, per un proprio familiare o per un caregiver, e
- Il locatore necessita di effettuare riparazioni o rimodernamenti di vasta portata che

richiedono una licenza edilizia e il possesso dell'unità vacante.

Qualora il conduttore non liberi l'unità, il locatore dovrà rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] per sfrattare il conduttore. La Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] terrà un'udienza e deciderà se il contratto di locazione debba essere risolto. Sia il locatore sia il conduttore potranno presenziare all'udienza e illustrare la propria posizione alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board]. Se la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] ordina lo sfratto, l'ordine di sfratto potrà essere eseguito solo dallo sceriffo (Ufficiale giudiziario).

Il locatore che sfrattasse il conduttore senza seguire questa procedura commetterebbe un reato e, in caso di condanna, potrebbe incorrere in una multa fino a \$ 50.000 (se persona fisica) o \$ 250.000 (se società).

### **Se il locatore e il conduttore concordano di disdire il contratto di locazione**

Il conduttore e il locatore possono concordare di disdire il contratto di locazione in qualsiasi momento utilizzando l'apposito modulo della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board]. Alcuni locatori potrebbero chiedere al conduttore di firmare tale apposito modulo già al momento della sottoscrizione del contratto. Nella maggior parte dei casi un accordo di disdetta del contratto di locazione firmato alla sottoscrizione del contratto stesso è inapplicabile e il conduttore non sarà tenuto a liberare l'unità.

Ulteriori informazioni su come disdire un contratto di locazione e sulle cause di sfratto sono disponibili nel testo di legge e in una brochure sul sito web della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

## **E. Trasmissione di notifiche e documenti (Parte XII della legge)**

Il locatore e il conduttore sono tenuti a trasmettere in forma scritta alcune notifiche ufficiali e altri documenti. Tali notifiche e documenti possono essere:

- consegnati a mano,
- inseriti in una casella o cassetta postale o in altro luogo deputato alla consegna della posta, o
- spediti (si considereranno come consegnati cinque giorni dopo la spedizione).

Vi sono anche altri modi per consegnare notifiche e documenti. Per ulteriori informazioni è possibile contattare la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] o consultare le regole sul suo sito web.

## **F. Canone di locazione e quietanze (Parte VII della legge)**

Il canone di locazione è l'importo che il conduttore paga al locatore quale contropartita per la locazione dell'unità e per i servizi o le attrezzature concordati nel contratto.

Il conduttore è tenuto a pagare il canone di locazione entro i termini previsti. In caso

Parte 2: I miei diritti e i miei doveri

contrario il locatore potrà notificargli la disdetta del contratto di locazione.

Se il conduttore chiede quietanza per il pagamento del canone di locazione o per qualsiasi altro pagamento o deposito, il locatore è tenuto a fornirla gratuitamente. Ciò vale anche per gli ex conduttori che chiedono quietanza entro 12 mesi dal termine della locazione.

## G. Riduzioni del canone di locazione (Parte VII della legge)

Il locatore può offrire al conduttore, in caso di pagamento del canone di locazione entro la scadenza prevista, una riduzione dello stesso, che può arrivare fino al due per cento del canone legale.

Il locatore può inoltre offrire periodi a canone zero o riduzioni in tre diversi modi:

- periodi a canone zero, fino a tre mesi nell'arco di 12 mesi,
- una riduzione d'importo massimo pari a una mensilità, spalmata uniformemente su otto mesi, o
- una riduzione d'importo massimo pari a due mensilità, di cui massimo una mensilità spalmata uniformemente sui primi sette mesi, e massimo una mensilità dedotta da uno degli ultimi cinque mesi.

Tali riduzioni devono essere concordate per iscritto.

## H. Depositi e cauzioni (Parte VII della legge)

Il locatore può richiedere solo un deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione dell'ultimo mese e una cauzione chiavi rimborsabile. Il conduttore non è tenuto a versare altre forme di deposito o cauzione, per esempio per animali domestici o depositi cauzionali per compensare eventuali danni. Qualora il conduttore paghi qualcosa in più, potrà rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] per ottenere il rimborso della somma in eccesso.

**Deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione (cioè canone di locazione dell'ultimo mese):** Il locatore può, entro la sottoscrizione del contratto di locazione da parte del conduttore, richiedere un deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione. Il locatore dovrà utilizzare tale importo a copertura del canone dell'ultimo periodo di locazione. Il deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione non deve essere superiore all'importo più basso tra il canone mensile e il canone per un periodo di locazione (es., una settimana in caso di locazione settimanale).

Il locatore è tenuto a corrispondere ogni anno al conduttore gli interessi sul deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione. Se il canone di locazione aumenta dopo che il conduttore ha pagato un deposito a garanzia del pagamento dello stesso, il locatore potrà chiedere al conduttore di integrare il deposito in modo tale che corrisponda al nuovo canone di locazione. Il locatore potrà utilizzare gli interessi sul deposito a garanzia del pagamento del canone di locazione per integrare il deposito stesso.

Il locatore, qualora non sia in grado di consegnare l'unità locata al conduttore, dovrà

restituire il deposito, a meno che il conduttore non accetti di locare un'unità diversa.

**Cauzione chiavi:** Se il conduttore versa una cauzione per chiavi, telecomandi o schede, il locatore è tenuto a restituire la cauzione alla restituzione da parte del conduttore delle chiavi, al termine della locazione.

Il locatore può addebitare al conduttore l'importo per le chiavi aggiuntive chieste dallo stesso (ad esempio, se il conduttore vuole avere una chiave in più o se ha perso la chiave), ma tale addebito non può essere superiore al costo effettivo delle chiavi. Non si tratta di cauzione chiavi.

## I. Aumento e riduzione del canone di locazione (Parte VII della legge)

Di norma il locatore può aumentare il canone di locazione solo una volta ogni 12 mesi. Il locatore deve utilizzare il corretto modulo della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] e darne notifica al conduttore almeno 90 giorni prima che l'aumento abbia effetto.

### Aumenti del canone di locazione entro il limite massimo stabilito [rent increase guideline]

Nella maggior parte dei casi, il canone di locazione non può aumentare oltre il limite massimo stabilito [rent increase guideline], a meno che la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] non approvi un aumento del canone oltre tale valore. Il limite massimo stabilito [rent increase guideline] per ogni anno è riportato nel sito web della Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board]. Alcune unità di recente costruzione non sono soggette al limite massimo stabilito, e tra queste:

- Un appartamento in un edificio di nuova costruzione, se nessuna porzione dell'edificio è stata occupata ad uso abitativo prima del 15 novembre 2018;
- Un'unità in una estensione di nuova costruzione a un edificio preesistente, se nessuna porzione dell'estensione è stata occupata ad uso abitativo prima del 15 novembre 2018; ea unità o appartamento in una casa preesistente, come per esempio un appartamento nel seminterrato, creato dopo il 15 novembre 2018 e che soddisfa i requisiti stabiliti nella legge.
- Un secondo appartamento in una casa preesistente, come per esempio un appartamento nel seminterrato, creato dopo il 15 novembre 2018 e che soddisfa i requisiti stabiliti nella legge.

### Aumenti del canone di locazione oltre il limite massimo stabilito [rent increase guideline]

Il locatore può chiedere alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] l'approvazione di un aumento del canone di locazione superiore al limite massimo stabilito [rent increase guideline]. Il conduttore interessato può opporsi a tale richiesta presso la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and

Tenant Board].

Questo tipo di aumento è chiamato aumento del canone di locazione oltre il limite massimo stabilito [above-guideline rent increase]. La Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] può approvare questo tipo di aumento se:

- le tasse e gli oneri comunali a carico del locatore sono aumentati in modo significativo,
- il locatore ha effettuato importanti riparazioni o lavori di ristrutturazione, o
- I costi dei servizi di sicurezza esterni (ovvero non svolti dai dipendenti del locatore) sono aumentati o ci si avvale per la prima volta di servizi esterni.

Il locatore e il conduttore possono anche concordare un aumento del canone di locazione oltre il limite massimo stabilito [above-guideline rent increase] se il locatore accetta di ristrutturare o aggiungere un nuovo servizio per il conduttore. Vi sono alcune regole applicabili.

### Riduzioni del canone di locazione

Il locatore è tenuto a ridurre il canone di locazione se:

- l'imposta comunale sugli immobili cala di oltre il 2,49 per cento, o
- il canone di locazione è stato aumentato oltre il limite massimo stabilito [above-guideline rent increase] per finanziare riparazioni o ristrutturazioni e i costi sono stati interamente pagati (ciò vale solo per i conduttori che occupavano già l'unità in occasione dell'aumento oltre il limite massimo stabilito [above-guideline rent increase] citato sopra).

Il conduttore può richiedere alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] la riduzione del canone di locazione se:

- l'imposta comunale sugli immobili o gli oneri comunali sulle proprietà locate calano,
- il locatore ha ridotto o eliminato un servizio senza ridurre il canone di locazione, o
- il locatore non ha mantenuto una promessa contenuta in un accordo di aumento del canone di locazione oltre il limite massimo stabilito [above-guideline rent increase].

## J. Manutenzione e riparazioni (Parti III, IV, V e XIV della legge)

Il locatore deve tenere in buono stato l'unità locata e l'immobile e rispettare tutti gli standard di prevenzione, protezione e manutenzione. Ciò include la manutenzione e la riparazione di elementi forniti con l'unità, ad esempio elettrodomestici, e delle aree comuni, ad esempio parcheggi, ascensori e corridoi.

Il conduttore deve pagare il canone di locazione anche se vi sono problemi di manutenzione e riparazione dell'unità o dell'immobile. Se il conduttore rileva un problema di manutenzione o riparazione, dovrà informare il locatore. Se necessario, il conduttore può rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord

and Tenant Board].

Il conduttore è responsabile di eventuali danni all'immobile locato causati dal conduttore stesso, da suoi ospiti o da altra persona che vive nell'unità locata. Ciò vale per qualsiasi danno causato di proposito o per mancanza di attenzione. Il locatore può rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] qualora il conduttore non ripari tali danni. Sono esclusi i danni derivati dall'uso normale dell'unità locata nel tempo ("usura").

Il conduttore è responsabile della pulizia ordinaria dell'unità locata, ad eccezione delle pulizie che il locatore ha concordato di effettuare.

## **K. Servizi essenziali (Parti I e III della legge)**

I "servizi essenziali" sono la fornitura di acqua calda o fredda, combustibile, elettricità, gas e riscaldamento.

Il locatore deve assicurarsi che l'unità locata sia dotata di un impianto di riscaldamento in grado di mantenere una temperatura minima di 20 °C dal primo settembre al 15 giugno. Alcune leggi comunali potrebbero imporre requisiti più severi.

Il locatore non può negare o interrompere la ragionevole fornitura di un servizio essenziale, di assistenza o alimentazione, che il locatore è tenuto a fornire ai sensi del contratto di locazione. Se un servizio essenziale è interrotto perché il locatore non ha pagato la bolletta, si riterrà che il locatore abbia interrotto tale servizio. Tuttavia, se un servizio essenziale è interrotto perché il conduttore non ha pagato la bolletta, il conduttore non potrà sostenere che il locatore abbia interrotto un servizio essenziale.

Il locatore non può interferire deliberatamente con la ragionevole fornitura di servizi essenziali, di assistenza o alimentazione, indipendentemente dal fatto che il locatore sia o meno obbligato a fornirli ai sensi del contratto di locazione.

## **L. Molestie (Parti III e IV della legge)**

È contro la legge per il locatore (o chiunque agisca per conto del locatore, come un sovrintendente o un amministratore immobiliare) molestare il conduttore, e per il conduttore molestare il locatore. Qualora il locatore o il conduttore sia vittima di molestie, egli potrà rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

## **M. Discriminazione**

Qualora il locatore (o chiunque agisca per conto del locatore) discrimini il conduttore in base a motivi discriminatori vietati ai sensi del Codice dei diritti umani dell'Ontario [Human Rights Code] (il Codice), ciò potrebbe costituire violazione dei diritti del conduttore ai sensi del Codice. La Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] potrà valutare l'esistenza di discriminazione in caso di richiesta ai sensi della Legge sulle locazioni a uso abitativo [Residential Tenancies Act] del 2006. In situazioni diverse il conduttore potrebbe dover ricorrere al Tribunale per i

diritti umani [Human Rights Tribunal] dell'Ontario.

## N. Accesso del locatore all'unità locata (Parte III della legge)

Il conduttore ha diritto a un ragionevole godimento dell'unità locata (ad es. tranquillità, privacy, assenza di disturbi irragionevoli e uso esclusivo dell'unità locata).

Il locatore ha facoltà di accedere all'unità locata con un preavviso scritto di 24 ore unicamente per i seguenti motivi:

- effettuare riparazioni,
- ispezionare l'unità per verificare la necessità di riparazioni, se l'ispezione è ragionevole,
- mostrare l'unità locata a un possibile acquirente, assicuratore o creditore ipotecario,
- permettere a un agente immobiliare di mostrare l'unità a un possibile acquirente,
- effettuare un'ispezione dell'immobile prima di convertire l'edificio residenziale in un condominio, o
- qualsiasi motivo ragionevole elencato nel contratto di locazione.

Il preavviso scritto deve indicare il motivo dell'accesso e riportare la data e l'ora (tra le 8:00 e le 20:00.) in cui il locatore accederà all'unità. Con un adeguato preavviso, il locatore può accedere all'unità quando il conduttore non è in casa.

Il locatore non è tenuto a dare alcun preavviso per accedere:

- in caso di emergenza,
- se il conduttore acconsente all'accesso,
- se il contratto di locazione prevede la pulizia dell'unità da parte del locatore, o
- qualora la locazione stia per terminare e il locatore voglia mostrare l'unità a un potenziale nuovo conduttore, il locatore può mostrare l'unità solo tra le 8:00 e le 20:00 e deve fare quanto ragionevolmente possibile per comunicare al conduttore quando ciò accadrà.

## O. Serrature (Parti III e IV della legge)

Il locatore non può cambiare le serrature dell'unità locata senza consegnare le nuove chiavi al conduttore. Il conduttore non può cambiare le serrature dell'unità locata senza il consenso del locatore.

## P. Cessione o sublocazione (Parte VI della legge)

Il conduttore può cedere o sublocare l'unità locata ad altra persona solo con il consenso del locatore. Il locatore non può rifiutare in modo arbitrario o irragionevole il proprio consenso a una potenziale cessione o sublocazione dell'unità locata.

1. **Cessione:** si ha una **cessione** quando il conduttore trasferisce ad altra persona il proprio diritto di occupare l'unità locata. Tale persona subentra al conduttore e il contratto di locazione rimane invariato.

2. **Sublocazione:** si ha una **sublocazione** quando il conduttore libera l'unità locata, permette ad altra persona (il "subconduttore") di occuparla fino a una data specifica e può rientrare nell'unità prima del termine della locazione. Il contratto di locazione e il rapporto locatore-conduttore non cambiano.

Un conduttore che cede in sublocazione un'unità locata non può:

- addebitare un canone di locazione superiore a quello che il locatore incassa per l'unità locata,
- incassare costi aggiuntivi per la sublocazione dell'unità locata, o
- addebitare al subconduttore beni o servizi aggiuntivi.

## Q. Ospiti (Parte III della legge)

Il locatore non può impedire al conduttore di avere ospiti, né richiedere che il conduttore avvisi il locatore o ottenga il suo permesso prima di avere ospiti. Il locatore non può addebitare costi aggiuntivi o aumentare il canone di locazione in caso di ospiti nell'unità locata. Tuttavia, il conduttore è responsabile del comportamento dei propri ospiti.

Il locatore non può impedire al conduttore di avere un coinquilino, purché si rispettino i regolamenti comunali in materia.

Qualora un conduttore subaffitti a un terzo l'intera unità locata (per es. con subaffitto a breve termine), tale terzo non si considera un "ospite". Il conduttore può dover chiedere l'autorizzazione del locatore.

## R. Animali domestici (Parte III della legge)

Un contratto di locazione non può vietare l'accesso di animali nell'unità locata, né all'interno o intorno all'edificio residenziale.

Vi sono casi in cui il locatore può chiedere alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] di sfrattare un conduttore che possiede un animale domestico. Qui di seguito alcuni casi comuni:

- l'animale è troppo rumoroso, danneggia l'unità o causa reazioni allergiche ad altri conduttori,
- la razza o la specie è intrinsecamente pericolosa,
- il regolamento condominiale non permette di tenere animali domestici.

## S. Fumo (Parte V della legge)

La legge non parla di fumo all'interno di un'unità locata. Il locatore e il conduttore possono utilizzare la sezione 10 del contratto di locazione standard per definire se il fumo all'interno dell'unità e/o sulla proprietà del locatore è permesso o vietato.

Anche se il contratto di locazione non vieta il fumo, il locatore può chiedere alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] di porre termine alla locazione se il fumo:

- interferisce in modo sostanziale con il ragionevole godimento del locatore o di altri conduttori,
- provoca danni eccessivi,
- compromette la sicurezza, o
- interferisce in modo sostanziale con un altro diritto, privilegio o interesse legittimo del locatore.

Se il conduttore ritiene che persone che fumano nell'edificio compromettano la sua salute o sicurezza, contravvengano alle norme di manutenzione o interferiscano in modo sostanziale con il suo ragionevole godimento dell'unità locata, dovrà discuterne con il locatore prima di rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board].

## T. Rilevatori di fumo e di monossido di carbonio

Il locatore è tenuto a dotare l'unità locata di rilevatori di fumo e, se del caso, di rilevatori di monossido di carbonio funzionanti. Il locatore ha la responsabilità di mantenere i rilevatori di fumo e di monossido di carbonio in buone condizioni, e ciò include la sostituzione delle batterie. Il conduttore non deve scollegare o manomettere i rilevatori di fumo o di monossido di carbonio e deve informare immediatamente il locatore in caso di malfunzionamento dei rilevatori.

## U. Composizione delle controversie

Il locatore e il conduttore sono tenuti a rispettare la legge. In caso di problemi o disaccordi, il locatore e il conduttore dovranno per prima cosa discutere il problema e cercare una soluzione tra loro. Se il locatore o il conduttore ritiene che l'altra parte non stia rispettando la legge, potrà contattare la Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] per informazioni sui propri diritti e doveri e sulla possibilità di rivolgersi alla Commissione rapporti fra proprietari e inquilini [Landlord and Tenant Board] per risolvere la controversia.

**Ministry of Municipal Affairs and Housing**

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5145-4

03/21