

Abitare in Svizzera

Informazioni concernenti la locazione di un appartamento



In Svizzera due persone su tre abitano in un appartamento in locazione. Legge e contratto di locazione regolano le condizioni concernenti la locazione degli appartamenti. Ma chi conosce veramente tutti i diritti e gli obblighi?

Questo prospetto informativo fornisce suggerimenti utili e indica a chi rivolgersi in caso di domande.

Sommario:

- **Chi fa cosa?** I protagonisti
- **Locazione di un appartamento:** dalla ricerca fino alla restituzione dell'appartamento
- **Vivere porta a porta:** tra vicini
- **Buono a sapersi:** alcuni consigli pratici per la vita di tutti i giorni
- **Uffici d'informazione e di consulenza:** dove ottenere informazioni e consigli

Donne e uomini hanno gli stessi diritti. Per semplificare la lettura, nel testo viene usata la forma maschile.

Chi fa cosa?

- Il **locatore** è la persona a cui appartiene l'appartamento. Il locatore non abita personalmente nell'appartamento, ma lo concede in uso ad una terza persona.
- L'**inquilino** non acquista l'appartamento, ma vi abita durante un periodo determinato, durante il quale paga al locatore una pigione, di regola mensilmente.
- Molti locatori affidano ad un'**amministrazione immobiliare** l'incarico di regolare le questioni con gli inquilini. In questi casi è l'amministrazione immobiliare il punto di contatto a cui questi devono rivolgersi.
- Negli immobili di una certa grandezza è il **portinaio** la persona a cui gli inquilini devono rivolgersi per domande, piccole riparazioni, ma anche per questioni concernenti la sicurezza e la manutenzione.
- Soprattutto nelle zone urbane molti appartamenti appartengono alle cosiddette **cooperative edilizie**. Di regola gli inquilini sono anche soci della cooperativa edilizia. Essi possono partecipare alle decisioni e hanno particolari diritti e obblighi.

Locazione di un appartamento

La domanda di locazione di un appartamento

Chi si interessa ad un appartamento, normalmente compila dapprima un **modulo di domanda**, nel quale vengono richieste informazioni su età, stato civile, professione, figli, permesso di soggiorno, datore di lavoro, salario, animali domestici, ecc. Per provare che una persona è in grado di pagare la pigione, spesso è necessario un **estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti**. Questo documento può essere richiesto presso l'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti del luogo di domicilio.

Il contratto di locazione

Di regola, il locatore e l'inquilino stipulano un **contratto di locazione scritto**. Con la loro firma si impegnano a rispettare il contratto. È importante capire esattamente tutti i punti del contratto e, in caso di dubbio, richiedere degli schiarimenti prima di firmare.



Nella maggior parte dei casi un contratto di locazione contiene anche le condizioni generali di contratto e il regolamento della casa.



In alcuni cantoni (per esempio Uri, Nidvaldo, Zugo, Friburgo, Neuchâtel, Ginevra e Vaud), il locatore deve accludere al contratto un formulario con cui informa l'inquilino sulla possibilità di opporsi ad una pigione iniziale eccessivamente alta.



Pagamento del deposito

Gli inquilini spesso devono pagare una determinata somma in anticipo—un cosiddetto **deposito** (o cauzione). Questo ammonta ad un massimo di tre pigioni mensili e viene versato su uno speciale conto bancario (un conto deposito di garanzia) a nome dell'inquilino. Il deposito serve da garanzia per il locatore. Una volta riconsegnato l'appartamento, all'inquilino viene restituito il deposito compresi gli interessi. Nelle cooperative edilizie, l'inquilino di regola non paga un deposito, ma un contributo per divenirne socio. Tale somma può essere nettamente maggiore rispetto alla cifra di tre pigioni mensili.

Ingresso nel nuovo appartamento

L'inquilino ha il diritto di stabilirsi in un **appartamento pulito e ben utilizzabile**. Prima che il nuovo inquilino si stabilisca nell'appartamento, avviene la **presa in consegna dell'appartamento**. Locatore e inquilino controllano assieme lo stato dell'appartamento e annotano per iscritto, in un verbale, gli eventuali difetti (compresi i piccoli danni!).

Importante: l'inquilino che rileva oggetti o rivestimenti del pavimento dall'inquilino precedente, al momento di sgombrare l'appartamento dovrà eventualmente rimuoverli a proprie spese.



Pagamento della pigione e delle spese accessorie

Di regola, l'inquilino paga la pigione mensilmente e anticipatamente. Per lo più paga anche le spese accessorie, per esempio il riscaldamento, l'acqua calda o la televisione via cavo. Il locatore ha diverse possibilità di fatturare le spese accessorie. Quando vengono fatturate in acconto, il locatore ha l'obbligo di redigere un conteggio particolareggiato almeno una volta all'anno. In base al conteggio particolareggiato, è possibile che l'inquilino debba pagare una somma supplementare o che gli venga restituito il denaro pagato in eccesso. Come di regola per tutte le fatture, anche il conteggio delle spese accessorie dovrebbe essere controllato scrupolosamente.



Se il locatore intende aumentare la pigione (per esempio in seguito ad una ristrutturazione o in caso di aumento dei tassi ipotecari), deve farlo servendosi di un modulo ufficiale. Chi ritiene infondato un aumento della pigione, ha 30 giorni di tempo per contestarlo per iscritto presso l'autorità di conciliazione.



Esistono motivi per i quali l'inquilino può domandare al locatore una riduzione della pigione, per esempio in caso di riduzione dei tassi ipotecari.

Certi appartamenti sono stati costruiti con l'aiuto di sussidi forniti dallo stato. Per gli aumenti di pigione di questi appartamenti si applicano regole speciali.



Abitare

Con il passare degli anni ogni appartamento invecchia—una certa usura è del tutto normale. L'importante è trattare con accuratezza attrezzature, appartamento e casa. Chi ha delle domande relative ad apparecchi e impianti (lavatrice, asciugatrice, ventilatori, riscaldamento, ecc.), può rivolgersi al portinaio o al locatore.

Chi desidera apportare modifiche all'appartamento (dipingere pareti, sostituire tappeti, installare una lavatrice, ecc.), necessita dapprima dell'approvazione scritta del locatore.

Il locatore deve essere informato nel caso in cui l'inquilino si sposi, divorzi o quando nell'appartamento vengono ad abitare ulteriori persone.

Danni all'appartamento

In caso di grossi danni occorre avvertire immediatamente il portinaio o il locatore. Se il locatore non reagisce, l'inquilino dovrebbe comunicare ancora una volta il danno per iscritto e preferibilmente con lettera raccomandata.



Semplici lavori di riparazione o di pulizia devono essere fatti e pagati dall'inquilino. Per esempio quando si tratta di sostituire il filtro della cappa aspirante, una teglia o il tubo della doccia.

Quando un danno è stato causato dall'inquilino, egli deve assumersene almeno in parte i costi. Se non è responsabile del danno, sta al locatore assumersi le spese della riparazione. Quando una parte dell'appartamento non è utilizzabile in seguito a lavori di manutenzione, l'inquilino può richiedere una riduzione della pigione.



In caso di difficoltà

Quando locatore e inquilino non sono in grado di risolvere direttamente una controversia, possono richiedere l'aiuto di un'istanza indipendente. Ogni cantone mette a disposizione un'apposita autorità di conciliazione.



Chi ha problemi di denaro, si metta preferibilmente in contatto con il locatore e con i servizi sociali del comune. In caso di mancato pagamento della pigione o di ritardo nel pagamento, il locatore può disdire il contratto e sfrattare l'inquilino a breve termine.

Disdetta del contratto di locazione

Sia il locatore che l'inquilino possono disdire il contratto di locazione. I termini e le scadenze da rispettare sono fissati nel contratto.

L'inquilino che desidera dare la disdetta, deve farlo per iscritto e preferibilmente tramite lettera raccomandata. I coniugi hanno gli stessi diritti. Ciò significa, che la disdetta è valida solo se firmata da entrambi i coniugi. Chi desidera riconsegnare l'appartamento in data diversa rispetto a quella convenuta nel contratto di locazione, può proporre al locatore un nuovo inquilino, disposto a subentrare nel contratto di locazione. Il locatore ha circa un mese di tempo per verificare se l'inquilino subentrante è effettivamente in grado di soddisfare il contratto di locazione e di pagare la pigione. In caso contrario, l'inquilino dovrà pagare la pigione fino alla data fissata contrattualmente.



Il locatore che desidera disdire il contratto, deve utilizzare un modulo ufficiale. Egli deve inoltre inviare all'inquilino e al suo coniuge una disdetta ciascuno in buste separate. In casi particolari il locatore può disdire il contratto a breve termine, per esempio, quando non viene pagata la pigione. Chi riceve la disdetta, ha 30 giorni di tempo per contestarla per iscritto presso l'autorità di conciliazione.



Restituzione dell'appartamento

L'inquilino che esce dall'appartamento lo riconsegna pulito. Se ha dei dubbi sugli eventuali lavori da effettuare, può rivolgersi per tempo al portinaio o al locatore.



Locatore e inquilino controllano assieme lo stato dell'appartamento e annotano per iscritto gli eventuali difetti nel verbale (compresi i piccoli danni!). Assieme si accordano su chi dovrà pagare eventuali riparazioni. È importante che l'inquilino comprenda esattamente ogni punto del verbale, poiché con la sua firma conferma di essere d'accordo e di assumersi eventuali costi.



Tra vicini

Per un buon vicinato è importante che gli inquilini si **rispettino reciprocamente** e che si attengano a determinate regole. Per esempio:

- La **quiete notturna** dura di regola dalle ore 22 alle ore 7, la **quiete pomeridiana** dura dalle ore 12 alle ore 13. In queste fasce orarie è necessario abbassare il volume della TV e degli apparecchi musicali e non fare attività rumorose. Evitare di fare chiasso anche di domenica e nei giorni di festa. È consigliabile avvisare i vicini, nel caso in cui si desideri organizzare una festa.
- Ingresso, tromba delle scale, lavanderia, spazi di accesso alle cantine e alle soffitte, ecc. sono a disposizione di tutti gli inquilini. È importante non ostacolare con oggetti personali gli **spazi ad uso collettivo** e fare attenzione alla pulizia.
- In molti edifici esiste un piano separato che regola l'utilizzo della lavanderia.
- **Animali domestici** quali cani o gatti non sono permessi in tutti gli appartamenti. Il contratto di locazione fornisce le informazioni necessarie in proposito.
- In molti edifici è vietato **fumare** nella tromba delle scale o nell'ascensore nonché nei locali ad uso collettivo. Esistono anche appartamenti affittati esclusivamente a non fumatori.

Molte di queste indicazioni sono contenute nel regolamento della casa. Nel caso in cui non sia possibile risolvere delle controversie tra vicini, sorte per esempio a causa del rumore, gli inquilini possono rivolgersi al portinaio o al locatore.

Buono a sapersi



L'inquilino dovrebbe conservare tutti i documenti che riceve dal locatore o le copie delle lettere che invia (per esempio il contratto di locazione, gli aumenti o le riduzioni della pigione, il verbale d'ingresso, i conteggi delle spese accessorie).

- I rifiuti domestici vengono ritirati di solito una volta alla settimana. Nella maggior parte dei comuni occorre utilizzare speciali sacchi della spazzatura soggetti ad una tassa o marche per rifiuti. Carta straccia, vetro usato, rifiuti metallici, composta, ecc. vengono ritirati separatamente o devono essere smaltiti presso appositi centri di raccolta. Il comune fornisce informazioni in proposito.
- Chi arieggia e riscalda correttamente l'appartamento, risparmia energia e costi di riscaldamento. Si possono richiedere informazioni in proposito al portinaio, al locatore oppure al comune e al cantone.
- I numeri di chiamata d'emergenza in Svizzera sono: 117 polizia, 118 pompieri, 144 ambulanza.



Si consiglia vivamente di stipulare un'assicurazione domestica e di responsabilità civile. In alcuni contratti di locazione queste assicurazioni sono obbligatorie. Esse coprono determinati danni, per esempio i danni al pavimento dovuti all'acqua fuoriuscita dalla vasca da bagno o le fessure nel lavandino formatesi in seguito alla caduta di un oggetto.

Uffici d'informazione e di consulenza



Le **autorità di conciliazione** rispondono a tutte le domande concernenti la locazione, per esempio disdette, aumenti della pigione ecc. Inoltre fungono da mediatrici nelle controversie tra inquilini e locatori. La consulenza e le udienze sono gratuite.

Anche le **associazioni dei locatori e degli inquilini** offrono informazioni e consulenza.

Esistono inoltre diversi **uffici di consulenza** statali e privati, sparsi in tutta la Svizzera. Essi prestano aiuto per la ricerca di un appartamento, per la redazione o per la traduzione di lettere o in caso di problemi tra vicini.

Molte cooperative edilizie dispongono di un proprio ufficio di consulenza sociale per i loro inquilini.

Gli indirizzi degli uffici summenzionati possono essere richiesti ai comuni o trovati alla pagina web www.bwo.admin.ch

Prospetto informativo edito a cura di:

Association suisse-romande des locataires www.asloca.ch
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch
Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch
Eidgenössische Ausländerkommission EKA www.eka-cfe.ch
Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
Hauseigentümerverband Schweiz HEV www.hev-schweiz.ch
Hausverein Schweiz www.hausverein.ch
Migros-Kulturprozent www.kulturprozent.ch
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW www.svw.ch
Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI www.uspi.ch
Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft www.svit.ch

Giugno 2006

Disponibile in tedesco, francese, italiano, albanese, croato, inglese, portoghese, serbo, spagnolo, tamil e turco
Indirizzo a cui richiederlo e download presso www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zurigo