

La riconsegna dell'appartamento. Deposito addio?

Spesso la restituzione dell'appartamento al termine della locazione pone dei problemi. Il più delle volte i litigi vertono sullo stato dell'appartamento al momento della riconsegna. Se sono necessarie delle riparazioni, quali vanno a carico dell'inquilino e quali no? Chi paga? I costi dei danni a carico dell'inquilino possono venire detratti dal deposito di garanzia? Come ottenere al più presto la restituzione della cauzione?

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

In che stato va riconsegnato l'appartamento?

Nel Canton Zurigo l'appartamento deve essere riconsegnato dopo una pulizia a fondo. Prima della restituzione dell'ente locato è consigliabile eseguire la riparazione di piccoli danni dovuti per esempio a chiodi ed autocollanti. Per legge all'inquilino incombono inoltre le riparazioni legate alla cosiddetta piccola manutenzione, come il cambio dei tubi difettosi della doccia, la sostituzione di valvole ed interruttori nonché dei filtri per la ventilazione della cucina. Il costo di queste riparazioni non dovrebbe superare i 100-150 franchi per riparazione.

Se l'inquilino ha apportato delle modifiche architettoniche all'appartamento senza il consenso scritto del proprietario, è tenuto in linea di massima a riconsegnare l'ente locato nel suo stato originario. D'altro canto, l'inquilino che ha eseguito dei miglioramenti nell'appartamento, previo consenso scritto del locatore, può richiedere al proprietario un indennizzo.

Come procedere

Per la riconsegna dell'appartamento viene generalmente fissata una data col proprietario. Dopo aver visitato l'appartamento viene steso un protocollo, nel quale vengono fissati i difetti, le responsabilità, nonché la percentuale a carico dell'inquilino.

Si raccomanda di leggere attentamente il detto protocollo prima di apporvi la propria firma. Se sussistono ancora dei dubbi è preferibile nonchè del tutto legittimo rifiutarla! L'ente locato risulta infatti restituito in piena regola anche se il detto protocollo non è stato firmato dall'inquilino in partenza, alla condizione però che questi restituisca entro i termini previsti le chiavi al proprietario. Se questi rifiuta di accettare la riconsegna delle chiavi, bisogna inviarle per posta raccomandata.

Il deposito di garanzia

Il proprietario può pretendere il versamento di un deposito di garanzia per due motivi: da un lato per eventuali danni all'ente locato di cui l'inquilino potrebbe essere ritenuto responsabile, dall'altro per la copertura di pigioni non pagate. Per le abitazioni, il deposito di garanzia non può superare l'equivalente di tre mesi di pigione.

La legge prevede che la cauzione venga versata su un conto vincolato. Quest'ultimo deve essere intestato a nome dell'inquilino su conti messi a disposizione dalle banche appositamente a questo scopo. Evidentemente all'inquilino devono essere rese note il nome della banca nonché la denominazione esatta del deposito. Le Associazioni Inquilini ritengono che gli inquilini possano disporre liberamente degli interessi della somma depositata.

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

La cauzione non è un self-service

Durante la locazione inquilini e proprietari non possono prelevare nulla dal conto bancario dove è stato versato il deposito di garanzia senza la rispettiva firma della controparte.

Un deposito di garanzia validamente costituito non può essere quindi compensato con la pigione in un momento finanziario difficile.

Chi paga i danni al momento della restituzione dell'appartamento?

Due i principi da ricordare:

1. L'inquilino è tenuto a pagare solo i danni causati dall'usura eccessiva dell'ente locato, mentre non deve rispondere di quelli intervenuti in seguito al deperimento normale dovuto all'uso. Si dovrà quindi provvedere all'imbiancatura delle pareti ricoperte di disegni dai bambini, mentre le tracce chiare lasciate dai quadri sulle pareti non vanno a carico dell'inquilino.
2. Sta inoltre al proprietario provare che il danno è stato causato dall'inquilino in questione (o dai suoi familiari nonché ospiti e subaffittuari) e che non sussisteva già all'inizio della locazione.

Ma attenzione: la cauzione può essere utilizzata dal proprietario per il pagamento delle riparazioni solo col consenso dell'inquilino. Se questi nega l'autorizzazione al locatore, il deposito resta bloccato. Se il proprietario intende mettere le mani sulla cauzione senza il consenso della controparte deve farlo per via giuridica, e cioè provando di avere diritto a delle somme di denaro da dedurre dalla garanzia. La banca è tenuta quindi al versamento di una determinata somma al proprietario solo in presenza di una sentenza giudiziaria o di un ordine esecutivo di pagamento.

Quanto deve pagare l'inquilino?

Se l'inquilino deve rispondere di certi danni, ciò non significa ancora che il proprietario possa rinnovare l'intero appartamento a sue spese. L'ammontare dell'indennizzo viene suddiviso tra locatore ed inquilino in base alla durata di vita dell'oggetto danneggiato. Riprendendo l'esempio precedente: se i bambini hanno disegnato sulle pareti della sala e la famiglia lascia l'appartamento dopo tre anni, essa dovrà assumersi il 70% delle spese, poiché la tenuta di un tinteggio è fissata a 10 anni.

Richiedete dei conteggi precisi ...

Se, dopo la restituzione dell'appartamento, risulta chiaro che l'inquilino dovrà rispondere di alcuni danni causati all'appartamento, al proprietario sono concessi tre mesi circa per commissionare gli operai e attendere le fatture. Trascorso questo periodo dovrebbe però essere in grado di presentare all'inquilino il conteggio definitivo.

... e contestateli se vi paiono scorretti

L'inquilino che non è d'accordo con il conteggio definitivo, dovrebbe esporre il proprio punto di vista al proprietario tramite lettera raccomandata, in cui nel contempo viene fissato un termine per la restituzione della cauzione. Se necessario l'inquilino può rivolgersi all'autorità di conciliazione competente (Schlichtungsbehörde) e richiedere in questa istanza la restituzione del deposito.

Dopo un anno restituzione incondizionata

Al più tardi entro un anno dal termine della locazione, l'inquilino può pretendere il versamento immediato da parte della banca della somma in questione. Se il proprietario non ha fatto emettere nel corso dell'anno alcun ordine esecutivo di pagamento e non ha intentato alcun processo, l'inquilino può rivolgersi direttamente alla banca ed esigere il versamento della cauzione, anche senza il consenso del locatore

Evidentemente se l'inquilino non deve rispondere di danni causati all'appartamento, la cauzione gli va versata immediatamente dopo la restituzione dell'ente locato.