

Abitare

Trovare un appartamento o una casa

Dare un appartamento in locazione

Il vicinato

TV, Internet e telefono

Rimozione dei rifiuti

Trovare un appartamento o una casa

In Svizzera, molte persone vivono in appartamenti in locazione. Trovare un appartamento non è sempre facile e di solito le pigioni (canoni di locazione) sono alte.

Il mercato immobiliare

Molte persone in Svizzera abitano in alloggi in locazione. Sono chiamati locatari. I terreni edificabili sono rari. Per questo motivo, non ci sono molti appartamenti liberi, soprattutto nelle città. E di solito le pigioni sono alte. Spesso per pagare la pigione si utilizza circa un quarto del reddito mensile.

Fuori dalle città, gli affitti sono più economici. Nel Giura, i trasporti pubblici sono molto efficienti. Ci si può spostare in quasi tutte le località con i mezzi pubblici.

Cercare un appartamento o una casa

Troverete offerte per appartamenti sui siti web o sui quotidiani della regione. Gli annunci si trovano anche sui cartelloni pubblicitari o nei centri commerciali. A volte non ci sono annunci pubblici per appartamenti liberi. È quindi utile dire ai vostri amici e conoscenti che state cercando un appartamento.

Creare un dossier di candidatura

Siete interessati a un alloggio?

Dovrete contattare il proprietario o l'agenzia immobiliare. Verrà fissato un appuntamento per visitare l'alloggio.

Vi piace questa sistemazione?

Dovete compilare un modulo e presentare un dossier di candidatura con diversi documenti: le buste paga (o altre prove del reddito) e un estratto recente dell'Office des poursuites (ufficio delle esecuzioni).

Potete richiedere questo estratto all'Office des poursuites (ufficio delle esecuzioni) del vostro distretto. Potete farlo anche online.

Con questi documenti, il proprietario o l'agenzia verificherà se siete in grado di pagare l'affitto per l'appartamento.

Spesso ci sono diverse candidature per un appartamento.

È consigliabile candidarsi per più appartamenti contemporaneamente.

Acquistare un appartamento o una casa

Nel Canton Giura, gli svizzeri e gli stranieri con un permesso di soggiorno C possono liberamente acquistare appartamenti o case per viverci personalmente o per offrirli in locazione.

Possono farlo anche le persone in possesso di un permesso di soggiorno B che provengono da un paese europeo (UE o AELS).

Le persone con permesso di soggiorno B che provengono da un altro paese possono acquistare un appartamento o una casa solo per viverci personalmente.

Le persone con altri permessi (L o F) non possono acquistare appartamenti o case.

Per maggiori informazioni, contattate il servizio del registre foncier (registro fondiario).

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.bonjour-jura.ch/it/abitare/trovare-un-appartamento-o-una-casa

Dare un appartamento in locazione

Le persone che danno o prendono un appartamento in locazione (proprietario e locatario) hanno dei diritti e dei doveri. Ad esempio, il proprietario dell'appartamento o l'agenzia immobiliare di solito non hanno il diritto di disdire il rapporto di locazione dell'appartamento da un giorno all'altro. Ma anche gli inquilini devono rispettare le regole di locazione.

Il contratto di locazione

In generale, il locatore (proprietario o agenzia immobiliare) e il locatario firmano un contratto di locazione scritto. Si dice che il contratto di locazione è stato stipulato. È anche possibile stipulare un contratto di locazione oralmente, ma non è consigliabile. In ogni caso, la legge (il Codice delle obbligazioni) definisce i diritti e gli obblighi che devono essere rispettati nella locazione di un'abitazione.

La pigione e la garanzia di pigione

In generale, nell'importo della pigione vengono conteggiati la pigione netta e le spese (riscaldamento, acqua calda ecc.). Le spese devono essere indicate chiaramente nel contratto di locazione. Il locatario deve pagare la pigione per il mese successivo entro la fine di ogni mese.

Spesso il locatore richiede una garanzia di locazione (detta anche cauzione o deposito della pigione) oltre all'affitto. Deve essere pagata una sola volta, all'inizio della locazione.

In generale, la garanzia di pigione corrisponde a tre volte l'importo della pigione.

Ad esempio, prendete in locazione un appartamento a 1000.- CHF. Con la prima pigione dovrete pagare 3000.- CHF in più per la garanzia di locazione.

A cosa serve la garanzia di locazione?

Quando lascerete l'appartamento, la garanzia servirà a pagare i lavori di riparazione se ci sono danni.

Se tutto è a posto, i soldi vi verranno restituiti.

Una pigione di locazione più alta.

Il locatore può chiedere una pigione più alta solo se ha motivi validi.

Se aumenta la pigione, deve annunciarlo su un modulo ufficiale con sufficiente anticipo e in forma scritta, almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta. Se il locatario crede che l'aumento sia ingiustificato, può rifiutare e opporsi. Deve presentare un'opposizione scritta entro 30 giorni alla commissione di conciliazione distrettuale.

L'ingresso nel nuovo appartamento e l'inventario

Quando ci si trasferisce in un nuovo appartamento, è importante fare il punto della situazione (o inventario). A tal fine, il locatore e il locatario analizzano insieme l'appartamento. Fanno una lista dei danni che vedono nell'appartamento: cosa è danneggiato, cosa non funziona.

Quando il locatario lascia l'appartamento, la lista mostra che non è responsabile di questi danni. Così non dovrà pagare per i danni.

Questa lista è importante, scatta una foto e tienila tra i tuoi documenti.

Se il locatario ha animali domestici, deve comunicarlo in anticipo.

Il proprietario può accettare o rifiutare.

Quando traslocate, avete due settimane di tempo per comunicare il vostro nuovo indirizzo all'amministrazione comunale.

Danni all'abitazione

Durante gli anni di locazione, le riparazioni semplici (ad esempio un nuovo tubo per la doccia o il portasapone) sono a carico del locatario.

In caso di danni maggiori (ad esempio lavastoviglie, forno o frigorifero), è il proprietario che deve pagare le riparazioni.

Se il locatario è responsabile di un danno, deve pagare di persona la riparazione. Per questo motivo è necessario stipulare un'assicurazione di responsabilità civile privata. L'assicurazione paga alcune spese. Molti locatori esigono che il locatario sottoscriva questa assicurazione.

Se desiderate apportare un cambiamento nell'appartamento (ad esempio dipingere le pareti), dovete contattare il locatore.

Se c'è un difetto importante nell'appartamento (ad esempio riscaldamento o lavatrice non funzionante, rumore durante i lavori nell'edificio ecc.), il locatario può richiedere una riduzione dell'affitto fino alla fine dei lavori.

Tutela degli inquilini (ASI)

L'ASI (Associazione Svizzera Inquilini) è un'associazione che difende i diritti dei locatari. È attiva in tutta la Svizzera.

Se un locatario è socio ASI e ha un conflitto con un locatore, può chiedere aiuto.

L'ASI offre un servizio di consulenza giuridica. Il locatario può fissare un appuntamento per ricevere una consulenza specialistica di diritto di locazione.

Per maggiori informazioni, è possibile consultare la sezione FAQ (domande frequenti) del sito web dell'associazione.

La disdetta

Quando si vuole interrompere un contratto, si fa la disdetta.

Per disdire un contratto è necessario rispettare determinate date. Questo vale per il locatario e anche per il locatore.

In generale, nel Canton Giura le date previste sono il 31 marzo, il 30 giugno, il 30 settembre e il 31 dicembre.

A volte, alcuni contratti di locazione indicano un accordo diverso. Molto spesso, le date sono indicate nel contratto.

Termine di disdetta: la partenza deve essere comunicata almeno tre mesi prima della data di disdetta.

Quando il locatore disdice il contratto (quando richiede la partenza del locatario), deve utilizzare un documento ufficiale. È un obbligo.

Il locatario può rifiutare. Può fare opposizione presso le commissioni di conciliazione entro 30 giorni.

Se desiderate lasciare il vostro appartamento prima della data stabilita, potete proporre un nuovo locatario al proprietario o all'agenzia. Se il nuovo locatario è in grado di pagare l'affitto e vuole riprendere l'appartamento alle stesse condizioni, potete lasciare l'appartamento prima della data stabilita.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.bonjour-jura.ch/it/abitare/dare-un-appartamento-in-locazione

Il vicinato

Avere buoni rapporti con i vicini rende la vita più piacevole. In Svizzera, quando si arriva in una nuova abitazione, di solito ci si presenta ai propri vicini.

Entrare in contatto

Avere buoni rapporti con i vicini rende la vita più piacevole per tutti. Per facilitare le buone relazioni, è consigliabile presentarsi ai propri vicini quando si arriva in un nuovo appartamento o in una nuova casa.

In molti quartieri, i vicini hanno l'abitudine di incontrarsi di tanto in tanto, ad esempio per una festa del vicinato o per una grigliata. Ogni persona è libera di avere o meno relazioni più regolari o un rapporto di amicizie con i propri vicini. Potete fare incontri anche in altri modi, ad esempio partecipando alle attività delle associazioni e dei club della vostra regione (sport, canto o altro).

Il regolamento dell'edificio

In generale, negli edifici con più abitazioni c'è un regolamento condominiale. Spesso, il regolamento è fornito con il contratto di locazione. Questo documento stabilisce le regole per vivere bene insieme. Ad esempio come utilizzare la lavanderia e gli spazi condivisi.

È importante rispettare il regolamento dell'edificio. Soprattutto rispettare i momenti di calma e riposo. È indicato nella legge.

Se volete organizzare una festa o un evento, è importante informare i vicini. Potete scrivere un messaggio su un foglio all'ingresso dell'edificio. Annunciate che potrebbe esserci un po' di rumore. Le persone amano essere informate.

I conflitti

Se un vicino non rispetta il regolamento dell'edificio, può dare fastidio. Se scoppia un conflitto tra vicini, è consigliabile parlare prima con loro in modo tranquillo e rispettoso. Se la situazione non cambia, potete contattare il proprietario o l'agenzia.

Potete anche chiedere l'aiuto di un mediatore. Il mediatore è una persona neutrale che ascolta e aiuta le persone a parlare tra loro e a trovare una soluzione insieme.

Se la situazione è grave o se c'è un pericolo per qualcuno (ad esempio minacce o violenza), potete chiamare la polizia.

Il numero d'emergenza in Svizzera è il 117.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.bonjour-jura.ch/it/abitare/il-vicinato

TV, Internet e telefono

In Svizzera ci sono diversi operatori (provider) di servizi Internet, telefonici e di TV via cavo. A volte queste offerte dipendono dal luogo di domicilio. Quasi tutti gli abitanti devono pagare le tasse per la radio e la televisione.

Canone radiotelevisivo

Ogni economia domestica (ogni appartamento) che dispone di un apparecchio per ricevere programmi radio o televisivi (anche un computer connesso a Internet o un telefono) deve pagare una tassa per l'uso della radio e della televisione. Si tratta del canone.

Questa tassa sostiene i programmi della télévision et radio Suisse (SSR) (televisione e radio svizzera (SSR)). È la società Serafe che fattura il canone.

Le persone che ricevono prestazioni complementari (PC) non devono pagare il canone.

Telefono, Internet, TV via cavo

Per i servizi di telefonia, Internet e TV, in Svizzera ci sono diversi fornitori. Variano da una regione all'altra, a volte anche da un edificio all'altro. I prezzi e i servizi cambiano da un fornitore all'altro. È consigliabile confrontare le offerte.

In generale, le connessioni Internet a casa sono molto veloci. In Svizzera non ci sono molti Internet café perché quasi tutte le persone hanno una connessione Internet a casa.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.bonjour-jura.ch/it/abitare/tv-internet-e-telefono

Rimozione dei rifiuti

Il comune ha la responsabilità di rimuovere i rifiuti. Ogni comune ha le proprie regole. La raccolta differenziata (separazione) dei rifiuti è importante e per questo esistono dei punti di raccolta appositi.

Raccolta differenziata (riciclaggio)

La raccolta differenziata aiuta a proteggere l'ambiente e a risparmiare denaro. Esistono luoghi per la raccolta dei rifiuti riciclabili o inquinanti (carta, batterie, vetro, cartone, piante, alluminio, metallo, tessuti, oli usati ecc.). Questi rifiuti non devono essere gettati nei sacchi della spazzatura.

Le bottiglie in PET e altri imballaggi possono essere riportati gratuitamente nei negozi di alimentari.

Ogni comune ha un calendario o un piano di raccolta con i giorni e i luoghi in cui portare i diversi tipi di rifiuti. Questo documento viene generalmente consegnato quando ci si annuncia al nuovo comune.

È assolutamente vietato bruciare i rifiuti o abbandonarli nella natura o per strada.

Sacchi per la spazzatura e contrassegni per i bidoni della spazzatura

I rifiuti non riciclabili (rifiuti domestici: avanzi di alimenti, carta sporca di cibo) devono essere messi in sacchi per la spazzatura ufficiali o in sacchi con un contrassegno per i rifiuti.

La tassa sui rifiuti è già inclusa nel prezzo del sacco ufficiale o del contrassegno. Ogni comune ha i propri sacchi o contrassegni. Potete acquistarli nei negozi locali, nei centri commerciali e presso l'amministrazione comunale.

Potete depositare i sacchi della spazzatura sul ciglio della strada (o in un punto di raccolta) solo il giorno di ritiro indicato sul calendario. Oppure potete depositarli nei molok (contenitori cilindrici semi-interrati) negli orari indicati sul posto.

È vietato depositare i sacchi al di fuori di questi giorni e orari.

Dovete rispettare gli orari.

In alcuni edifici ci sono contenitori per i rifiuti di chi ci abita.

Rifiuti speciali

Alcuni rifiuti sono tossici o inquinano la natura. Ad esempio: vernici, prodotti chimici o elettronici, batterie, lampade e lampadine a risparmio energetico (LED) e anche farmaci scaduti.

Questi rifiuti non devono essere gettati nei sacchi della spazzatura.

È necessario riportarli al negozio in cui sono stati acquistati o in farmacia (per i medicinali). È gratuito. I negozi sono obbligati ad accettarli.

Potete anche consegnare i rifiuti tossici ai centri regionali di raccolta dei rifiuti speciali di privati a Delémont, Porrentruy e Saignelégier.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.bonjour-jura.ch/it/abitare/rimozione-dei-rifiuti