

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