



Affittare un appartamento

Chi affitta un appartamento ha, per legge, diversi diritti e doveri. I locatori, per esempio non possono disdire il contratto dall'oggi al domani, ma anche per i locatari esistono delle regole a cui attenersi.

Contratto di locazione

Di regola, il locatore e l'inquilino stipulano un contratto di locazione scritto, ma è anche possibile stabilire verbalmente un contratto di locazione, anche se ciò non è consigliabile. Per i contratti di locazione valgono, in ogni caso, perlomeno i diritti e i doveri stabiliti per legge nel Codice delle obbligazioni (Obligationenrecht | droit des obligations).

Canone di locazione

Normalmente il canone di locazione è composto dal canone d'affitto e dalle spese accessorie (riscaldamento, acqua calda, ecc.). Può essere richiesto il pagamento solamente di quelle spese accessorie elencate nel contratto di locazione. Di solito l'affitto va pagato mensilmente e in anticipo. Il locatore può aumentare l'affitto solo in casi motivati ed è tenuto a comunicare l'aumento, in tempo utile, tramite un modulo ufficiale. Se si ritiene che l'aumento non sia giustificato, ci si può rivolgere, entro 30 giorni, all'autorità di conciliazione (Schlichtungsbehörde | autorità di conciliazione) del distretto. Il locatore può richiedere, oltre al canone di locazione, il pagamento di un deposito di garanzia (Kautio | caution) che ammonta ad un massimo di tre mensilità di canone e che verrà restituito quando si lascerà l'abitazione.

Ingresso nell'appartamento

Quando si entra in un nuovo appartamento andrebbe assolutamente redatto, insieme al contratto di locazione, un verbale di consegna per la constatazione dei difetti (Wohnungsabnahmeprotokoll | état des lieux) nel quale il locatore e l'affittuario annotano congiuntamente i danni constatati nell'abitazione. In questo modo ci si assicura che i locatari non debbano pagare per i danni provocati dagli inquilini precedenti. Chi possiede degli animali domestici dovrebbe informarsi prima se può tenerli nell'appartamento. Attenzione: dopo l'ingresso nella nuova abitazione, bisogna annunciarsi, entro 2 settimane, presso il nuovo comune di residenza.



Danni all'appartamento

I costi per piccoli danni all'abitazione sono a carico dell'inquilino (p. es. un nuovo tubo flessibile per la doccia o un nuovo portasapone). Nel caso di danni di maggiore entità sarà il locatore a farsi carico dei relativi costi. Se è stato l'inquilino stesso a provocare i danni, dovrà eventualmente pagarne le spese. In questi casi è necessario avere un'assicurazione di responsabilità civile privata. Se si rompe qualcosa o se si vogliono fare dei lavori di modifica (p. es. dipingere le pareti) bisogna avvisare il locatore. Quando nell'abitazione si riscontra un danno rilevante (per esempio il riscaldamento difettoso, la lavatrice che non funziona o l'incessante rumore per lavori edili ecc.) si ha diritto ad una riduzione del canone d'affitto fino a quando il problema verrà risolto.

Disdetta

Sia il locatore, sia il locatario, possono disdire il contratto di locazione solo in determinate date dell'anno. La disdetta deve essere data per iscritto e la lettera di disdetta deve essere recapitata tempestivamente. I termini e le scadenze per la disdetta sono quasi sempre stabiliti nel contratto di locazione. Nel caso di alloggi ad uso abitativo il termine minimo di preavviso per la disdetta è di 3 mesi. Se è il locatore a dare la disdetta, deve obbligatoriamente utilizzare un modulo ufficiale. L'affittuario che riceve la disdetta ha 30 giorni di tempo per contestarla presso l'autorità di conciliazione. Questa autorità fornisce anche consulenza legale gratuita. Se un locatario vuole disdire il contratto di locazione al di fuori dei termini e preavvisi stabiliti (disdetta straordinaria), ciò è possibile in determinate circostanze. In genere bisogna cercare personalmente un subentrante, il quale deve soddisfare determinati criteri. In un caso simile è consigliabile informarsi in dettaglio sulla procedura da seguire e sulle norme vigenti.

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

www.hallo-bern.ch/it/abitare/affittare-un-appartamento