

Italiano > Vivere assieme > Abitazioni > **Prendere in affitto un appartamento**

## Prendere in affitto un appartamento

**In Svizzera, la maggior parte delle persone vive in un appartamento in affitto. Hai trovato un appartamento e ora vuoi affittarlo?**

Se hai visto un appartamento in affitto libero e ti piace, puoi candidarti per questo appartamento.

Per poter affittare un appartamento, la padrona di casa o il padrone di casa hanno prima bisogno di vari documenti da parte vostra.

Solo allora potrete stipulare il contratto di locazione e trasferirvi nel nuovo appartamento.

Ecco come firmare un contratto di noleggio:

### Modulo di richiesta

Di solito, tutte le parti interessate devono compilare un modulo di registrazione. Lì dovrai fornire informazioni sui seguenti punti:


- La tua professione/lavoro
- Il tuo reddito mensile
- Numero di bambini
- Nazionalità e permesso di soggiorno
- Il tuo datore di lavoro
- se hai animali domestici

È importante che tu compili il modulo in modo veritiero.

---

### Betreibungsregisterauszug: Verifica della solvibilità

 Richiedere online un estratto del registro delle esecuzioni

 Richiedere un estratto del casellario giudiziale online (raramente necessario)

---

### Il contratto di locazione

Il contratto di locazione è solitamente in forma scritta. Tuttavia, è valido anche per via orale. Un contratto di locazione include anche i termini e le condizioni generali e le **regole della casa**. Quando firmi il contratto, sei obbligato a rispettarlo.

Questi punti importanti dovrebbero essere inclusi nel contratto di noleggio:

<b>Inquilini</b>	Chi sono i proprietari e chi sono gli inquilini? Solo chi stipula il contratto come inquilino diventa un inquilino con tutti i diritti e gli obblighi.
<b>Immobile locato</b>	Cosa lasciano in uso i proprietari agli inquilini? Sono elencati l'appartamento e le aree comuni come: cantina, lavanderia, soffitta, ecc.
<b>Durata del contratto di locazione</b>	I contratti di locazione possono essere stipulati a tempo determinato o indeterminato. La maggior parte dei contratti viene stipulata a tempo indeterminato. In questo caso, entrambe le parti possono presentare la comunicazione di risoluzione nel rispetto delle norme e delle scadenze.
<b>Affitti e utenze</b>	Vengono annotati il canone mensile e la sua composizione (canone netto più spese accessorie). Se non sono elencati costi aggiuntivi, si presume che siano inclusi nell'affitto.
<b>Deposito cauzionale/ Deposito cauzionale</b>	Il deposito cauzionale deve essere versato solo se espressamente concordato nel contratto di locazione. L'importo (massimo 3 mesi di affitto) viene versato su un conto cauzionale e funge da garanzia per il locatore.

Gli appartamenti possono essere subaffittati con il consenso del proprietario.

---

## Deposito cauzionale per l'affitto o deposito cauzionale per l'inquilino

Molto spesso, al momento della stipula di un contratto di locazione, è necessario trasferire un importo fisso come garanzia. Si tratta del cosiddetto deposito cauzionale.

La cauzione ammonta a **un massimo di 3 mesi di affitto** e viene versata su un conto bancario speciale, il cosiddetto conto di deposito cauzionale. Questo account è intestato agli inquilini. La cauzione funge da garanzia per la padrona di casa e il padrone di casa. Dopo il trasloco, l'inquilino riceverà indietro la caparra insieme agli interessi.

Se non vuoi prelevare il deposito come importo totale dai tuoi risparmi, ci sono anche alcuni fornitori di garanzia del deposito cauzionale per l'affitto. Lì, si paga un importo fisso ogni anno:

### Confronta i fornitori di depositi per l'affitto

Nel caso delle cooperative edilizie, gli inquilini di solito non pagano un deposito, ma acquistano certificati azionari.

---

## Pagare l'affitto e le spese accessorie di affitto

Paghi l'affitto ogni mese **in anticipo** per il mese successivo.

Nella maggior parte dei casi, pagherai anche **costi di noleggio accessori** aggiuntivi. Si tratta, ad esempio, dei costi per il riscaldamento, l'acqua calda o la TV via cavo. Il locatore può addebitare le spese accessorie in modo diverso.

Se le spese accessorie vengono fatturate in acconto, cioè come acconto, il locatore deve fare una dichiarazione dettagliata almeno una volta all'anno. Potrebbe quindi essere necessario pagare un importo aggiuntivo. Tuttavia, è anche possibile che tu riceva indietro i soldi. La bolletta delle utenze deve essere sempre controllata attentamente.

Se il tuo padrone di casa vuole aumentare l'affitto, devi farlo con un modulo ufficiale.

---

## Problemi con la padrona di casa o il padrone di casa

In caso di controversia con il padrone di casa, contatta [Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse](#) (🕒 L'autorità arbitra le controversie in materia di locazione) della tua zona.

L'autorità competente è [Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse](#) (🕒 L'autorità arbitra le controversie in materia di locazione) del comune in cui si trova l'appartamento affittato.

## Contatto

---

## Assicurazioni importanti per l'affitto di appartamenti

I danni all'immobile possono essere coperti dall'assicurazione [Hausratversicherung](#) (🕒 [Assicurazione mobilia domestica](#)) e dall'[assicurazione responsabilità civile privata](#). Si consiglia vivamente di stipulare queste due assicurazioni.

Queste assicurazioni non sono obbligatorie. Spesso, tuttavia, il locatore richiede un'assicurazione di responsabilità civile per gli inquilini (= assicurazione responsabilità civile privata).

Vale la pena confrontare i numerosi fornitori:

[comparis Confronto tra mobilia domestica e responsabilità civile a confronto](#)

### Assicurazione responsabilità civile privata

Questa assicurazione vi protegge finanziariamente contro i danni che avete causato, che si tratti di persone o cose. L'assicurazione paga, ad esempio, se lasci un graffio sul pavimento dell'appartamento in affitto o se tuo figlio danneggia la finestra del vicino mentre gioca a calcio.

I locatori richiedono quindi un'assicurazione di responsabilità civile dell'inquilino (= responsabilità civile) in modo da coprire i danni all'appartamento affittato.













### [Hausratversicherung](#) (🕒 [Assicurazione mobilia domestica](#))

Questa assicurazione copre i danni ai vostri effetti personali, ad esempio in caso di furto con scasso o incendio di un appartamento. Con questa assicurazione proteggete i vostri effetti personali come i vostri mobili, i vostri vestiti o il vostro cellulare.

---

## Opuscolo «Vivere in Svizzera» in 18 lingue

Qui puoi leggere tutto quello che c'è da sapere sull'affitto di un appartamento.

-  زندگی در سوئیس (farsi)  PDF, 1081 kB
-  Abitare in Svizzera (italienisch)  IT  PDF, 1414 kB
-  አብ ክዳሞት ክኣሉ (tigrinya)  PDF, 1630 kB
-  Jiyan li Swîsra (Esvîçra) (kurdisch)  PDF, 2247 kB
-  Stanovanje u Švajcarskoj (serbisch)  SR\_YU  PDF, 2264 kB
-  Le logement en Suisse (français)  FR  PDF, 1421 kB
-  العيش في سويسرا (arabisch)  AR\_TN  PDF, 2808 kB
-  Проживание в Швейцарии (russisch)  RU  PDF, 2631 kB
-   (tamil)  PDF, 2407 kB
-  Wohnen in der Schweiz (deutsch)  DE  PDF, 1419 kB
-  Vivir en Suiza (spanisch)  ES  PDF, 2123 kB
-  İsviçre'de oturmak (türkisch)  TR\_TR  PDF, 2285 kB
-  Të banosh në Zvicër (albanisch)  SQ\_AL  PDF, 2270 kB
-  Проживання в Швейцарії (ukrainisch)  UK\_UA  PDF, 1662 kB
-  Residir na Suíça (portugiesisch)  PT  PDF, 2263 kB
-  Living in Switzerland (englisch)  EN  PDF, 1396 kB
-  Stanovanje u Švicarskoj (kroatisch)  HR\_HR  PDF, 2256 kB
-  Κατοικίωνας στην Ελβετία (griechisch)  EL\_GR  PDF, 3001 kB

---

## Punti di contatto

Trova il giusto punto di contatto, consulenza o autorità nella tua zona: [Punti di contatto](#)

