

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 vorresti affittarlo ora?**

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

Per poter affittare un appartamento, il locatore ha bisogno prima di vari documenti da parte vostra.

Solo allora puoi concludere il contratto di locazione e trasferirti nel nuovo appartamento.

Come concludere un contratto di locazione:

### Modulo di richiesta

Di solito, tutte le parti interessate devono compilare un modulo di registrazione. In tale sede è necessario fornire informazioni sui seguenti punti:

- La tua professione / Lavoro
- Il tuo reddito mensile
- Numero di figli
- 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

Molto spesso è richiesto anche un [Betreibungsregisterauszug](#) (☺ [Questo documento mostra se hai mai avuto o hai ancora debiti.](#)). Questa è considerata la prova che stai pagando le bollette e non hai debiti. È possibile ordinare l'estratto come segue:

- Online su [EasyGov.swiss](#)
- Di persona presso l'ufficio [Betreibungsamt](#) (☺ [Autorità di recupero crediti](#)) del vostro luogo di residenza. [Betreibungsamt](#) (☺ [Autorità di recupero crediti](#)) competente è disponibile qui: [EasyGov swiss Search Ufficio di esecuzione](#)
- È possibile ordinare il documento in qualsiasi ufficio postale.

 [Richiedi online un estratto del registro delle esecuzioni](#)

 [Richiedere un estratto del casellario giudiziale online \(raramente necessario\)](#)

---

### Il contratto di noleggjo

Il contratto di locazione viene solitamente stipulato per iscritto. Tuttavia, è valido anche oralmente. Un contratto di locazione include anche le condizioni generali e le **regole della casa**. Quando firmi il contratto, sei obbligato a rispettarlo.

Questi punti importanti fanno parte del contratto di locazione:

<b>Inquilini</b>	Chi sono i proprietari e chi sono gli inquilini? Solo chi stipula il contratto in qualità di inquilino diventa inquilino con tutti i diritti e gli obblighi.
<b>Immobili in locazione</b>	Cosa lasciano i proprietari agli inquilini da usare? L'appartamento e le aree comuni quali: cantina, lavanderia, soffitta, ecc. sono elencati.
<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 disdetta nel rispetto delle regole e dei termini.
<b>Affitto e spese accessorie</b>	Viene annotato l'affitto mensile e la sua composizione (affitto netto più spese accessorie). Se non sono elencati i costi accessori, si presume che siano inclusi nell'affitto.
<b>Cauzione per l'affitto/Cauzione per l'affitto</b>	Un deposito cauzionale deve essere pagato solo se ciò è espressamente concordato nel contratto di locazione. L'importo (massimo 3 mesi di affitto) viene versato su un conto di deposito cauzionale e funge da garanzia per il proprietario.

Gli appartamenti possono essere subaffittati con il consenso del proprietario.

---

## Deposito cauzionale o deposito cauzionale

Molto spesso, quando si stipula un contratto di locazione, è necessario trasferire un importo fisso come garanzia. Questo è chiamato deposito cauzionale per l'affitto.

Il deposito cauzionale è **di un massimo di 3 mesi di affitto** e viene versato su un apposito conto bancario, il cosiddetto conto di deposito per l'affitto. Questo account è intestato agli inquilini. Il deposito funge da garanzia per il proprietario. Dopo il trasloco, l'inquilino riceve indietro il deposito, compresi gli interessi.

Se non vuoi prelevare il deposito come importo totale dai tuoi risparmi, ci sono anche alcuni fornitori di garanzie di deposito per l'affitto. Li paghi 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.

---

## Pagamento dell'affitto e delle spese accessorie di locazione

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

Nella maggior parte dei casi, si pagano anche **costi accessori aggiuntivi per il noleggio**. 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 un conteggio dettagliato almeno una volta all'anno. Potrebbe quindi essere necessario pagare un importo in ritardo. Tuttavia, potresti anche ricevere un rimborso. La fattura per le spese accessorie deve essere sempre controllata attentamente.

Se il tuo padrone di casa vuole aumentare l'affitto, questo deve essere fatto utilizzando un modulo ufficiale.

---

## Problemi con il padrone di casa



