

Contratto generale di locazione per abitazioni

1. Parti contraenti

1.1 Locatrice/ locatore

Nome, cognome:	
Indirizzo:	
NPA, località:	
Telefono:	
E-mail:	

rappresentata/o da:	_____

1.2 Locataria/ locatario

Nome, cognome:	
Indirizzo:	
NPA, località:	
Telefono:	

Nome del coniuge:	
Co-locatari:	

2. Oggetto locato (indicare con una crocetta l'opzione pertinente e compilare.)

<ul style="list-style-type: none">• Appartamento da ____ locali/monolocale al ____ piano	Indirizzo dell'immobile: _____ _____ _____
<ul style="list-style-type: none">• Casa da ____ locali	
<ul style="list-style-type: none">• ____ camera ammobiliata	

Utilizzo come:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> abitazione | <input type="checkbox"/> seconda abitazione |
| <input type="checkbox"/> abitazione familiare | <input type="checkbox"/> abitazione di vacanza |
| <input type="checkbox"/> camera ammobiliata | <input type="checkbox"/> appartamento ammobiliato |

Vengono concessi in locazione i seguenti spazi accessori:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> parcheggio all'aperto n° _____ |
| <input type="checkbox"/> soffitta | <input type="checkbox"/> parcheggio coperto n° _____ |
| <input type="checkbox"/> autorimessa/parcheggio sotterraneo | <input type="checkbox"/> _____ |

La locataria/ il locatario può utilizzare le seguenti strutture condivise in conformità alle disposizioni del regolamento della casa:

- giardino/ mobili da giardino/ terrazza
- lavanderia/ lavatrice/ asciugatrice
- stenditoio
- _____

Con la consegna dell'appartamento viene compilato un elenco delle chiavi. La perdita di una chiave del portone principale o della porta dell'appartamento da parte della locataria/ del locatario deve essere comunicata immediatamente alla locatrice/ al locatore. È possibile fare duplicati delle chiavi solo se la locatrice/ il locatore ne è a conoscenza. Con il termine del rapporto di locazione, tutte le chiavi consegnate devono essere restituite. Eventuali duplicati di chiavi dei locali affittati devono essere consegnati alla locatrice/ al locatore oppure si deve fornire prova della loro distruzione.

3. Durata della locazione e disdetta

- Contratto di locazione a tempo determinato
Il contratto di locazione inizia il _____ (data) e termina il _____ (data) senza disdetta.
- Contratto di locazione a tempo indeterminato
Il contratto di locazione inizia il _____ (data).
Il primo termine utile per la disdetta è il _____ (data).

Termine di disdetta:

- 3 mesi (abitazioni) Termine più lungo: _____
- 2 settimane (camera ammobiliata)

Su richiesta del locatario/ della locataria, la disdetta del presente contratto di locazione da parte del locatore/ della locatrice deve essere motivata (art. 271 cpv. 2 CO). La disdetta del locatore/ della locatrice deve essere comunicata tramite l'apposito modulo ufficiale. La disdetta del locatario/ della locataria deve essere comunicata in forma scritta tramite raccomandata.

In caso di abitazioni familiari:

il locatario/la locataria può disdire il contratto di locazione solo con l'esplicito consenso del coniuge. Il locatore deve recapitare la propria lettera di disdetta sia al locatario/ alla locataria che al rispettivo coniuge.

4. Termini di disdetta:

- entro la fine del mese (ad eccezione del 31. 12.)
- entro i termini previsti dagli usi locali*: _____

* È determinante il termine di disdetta indicato nel contratto. In mancanza di una disposizione contrattuale relativa al termine di disdetta, valgono gli usi locali. Se noto, tale termine può essere consultato presso le rispettive autorità di conciliazione.

5. Canone di locazione e spese accessorie

5.1 Canone di locazione netto

Il canone di locazione netto mensile ammonta a:

Appartamento: CHF _____

Autorimessa/parcheggio sotterraneo/parcheggio in superficie: CHF _____

Altri spazi accessori: CHF _____

_____ CHF _____

_____ CHF _____

5.2 Spese accessorie

Le spese accessorie ammontano a:	acconto**	importo forfettario*	
Riscaldamento e acqua calda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Acqua/canalizzazione:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Radio/TV:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Manutenzione della casa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Corrente:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Ascensore (utilizzo e manutenzione):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Cura del giardino:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____

Il canone di locazione netto mensile/ spese accessorie ammontano a un totale di: CHF _____

Il giorno di riferimento per il conteggio delle spese accessorie è il: 30 giugno _____

* **Gli importi forfettari** per le spese accessorie devono corrispondere ai costi stimati, che il locatore deve calcolare in base alla media dei costi effettivi degli ultimi tre anni. Non sussiste un obbligo di conteggio.

** In caso di **acconti**, il locatario paga in anticipo un determinato importo per le spese accessorie, che viene ricalcolato al termine del periodo di conteggio. Pagamenti arretrati e rimborsi devono essere versati entro 30 giorni.

Qualora il locatario abbandonasse l'oggetto della locazione durante il periodo di conteggio, verranno applicati per le spese del riscaldamento e dell'acqua calda i seguenti oneri proporzionali. Il locatario non ha diritto a un conteggio intermedio.

Oneri proporzionali in percentuale		
	Riscaldamento senz'acqua calda	Riscaldamento con acqua calda
Gennaio	17.5%	13.6%
Febbraio	14.5%	12.1%
Marzo	13.5%	11.5%
Aprile	9.5%	9.3%
Maggio	3.5%	5.6%
Giugno	0.0%	3.7%
Luglio	0.0%	3.7%
Agosto	0.0%	3.6%
Settembre	1.0%	3.7%
Ottobre	10.0%	9.5%
Novembre	13.5%	10.7%
Dicembre	17.0%	13.0%

I **costi computabili del riscaldamento e dell'acqua calda** sono le spese effettive che sono direttamente connesse con il funzionamento dell'impianto di riscaldamento o dell'impianto centrale di produzione dell'acqua calda.

Tali oneri comprendono in particolare le seguenti prestazioni:

- i combustibili e l'energia consumati;
- l'elettricità necessaria per il funzionamento di bruciatori e pompe;
- i costi per l'utilizzazione dell'energia di sostituzione;
- la pulizia dell'impianto di riscaldamento e del camino, la raschiatura, la bruciatura e la lubrificazione della caldaia nonché la rimozione dei detriti e delle scorie;
- le revisioni periodiche dell'impianto di riscaldamento compresa la cisterna dell'olio, nonché la decalcificazione dell'impianto di produzione dell'acqua calda, dello scaldabagno e delle condutture;
- il rilevamento e il servizio di conteggio delle spese di riscaldamento individuali, come pure la manutenzione delle apparecchiature;
- la manutenzione ordinaria;
- i premi d'assicurazione riferiti esclusivamente all'impianto di riscaldamento;
- il lavoro di gestione connesso al funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

I costi per la manutenzione e la gestione devono essere calcolati secondo il dispendio effettivo o nell'ambito delle aliquote usuali.

I **costi di riscaldamento e accessori non computabili** sono le spese per la manutenzione ordinaria (riparazioni) e i rinnovi, nonché il pagamento degli interessi e l'ammortamento degli impianti.

Il conteggio delle spese accessorie deve avvenire al più tardi entro sei mesi dalla data di riferimento stabilita. Se il locatore non effettua il conteggio entro questo termine, il locatario può richiedere la restituzione degli acconti versati dopo aver inviato al locatore un sollecito scritto.

6. Pagamento del canone di locazione

Il canone di locazione e l'acconto per le spese accessorie devono essere versati anticipatamente, ovvero entro il _____ del mese sul seguente conto:

Beneficiario: _____

Banca/posta: _____

Numero di conto: _____

IBAN: _____

Come base di calcolo per il canone di locazione si considera un tasso di riferimento del _____ per cento (aggiornato il: _____) (data).

6.1 Adattamento parziale della pigione* (art. 18 OLAL)

Il locatario è a conoscenza che attualmente il locatore, con il canone di locazione stabilito nel contratto, non realizza il guadagno ammesso dalla legge (art. 269 sg. CO).

Il canone di locazione mensile non è sufficiente a garantire la copertura dei costi per un ammontare del _____ % / di CHF _____ .

Motivo: _____

* L'adattamento parziale della pigione (o "riserva") è una dichiarazione unilaterale della locatrice/del locatore con la quale viene segnalato alla locataria/al locatario che, dal punto di vista del locatore, il canone di locazione pattuito nel contratto non è sufficiente a garantire la copertura dei costi. Tale riserva deve essere indicata in franchi o con una percentuale dell'affitto netto e motivata chiaramente.

7. Deposito di garanzia

La locataria/ il locatario versa una cauzione di CHF _____.

Tale importo viene depositato su un conto pigione/deposito presso una banca a nome della locataria/del locatario (vedi art. 257e CO).

La cauzione deve essere versata:

- con la firma del contratto
- al più tardi con l'inizio della locazione
- al più tardi il _____ (data)

8. Consegna/ restituzione dell'oggetto locato

La consegna/restituzione dell'appartamento avviene il giorno concordato in base alla cifra 3 o al più tardi il giorno successivo al termine della locazione alle ore 12.00. Se il termine di consegna/restituzione cade di domenica o in un altro giorno festivo ufficiale, l'appartamento deve essere consegnato il giorno feriale successivo alle ore 12.00.

9. Manutenzione dell'oggetto locato

La rimozione dei difetti che può essere effettuata con i piccoli lavori di pulizia o di riparazione necessari per la normale manutenzione, è a carico del locatario secondo gli usi locali (la cosiddetta piccola manutenzione). Se tali lavori superano l'importo di CHF 200.-, devono essere pagati dal locatore.

10. Modifiche d'utilizzazione

Senza il previo consenso scritto del locatore, è vietato al locatario utilizzare l'appartamento, per intero o in parte, a scopi commerciali o per impartire lezioni di musica.

Il consenso scritto del locatore può essere revocato per motivi significativi e dopo due diffide scritte, inviate tramite raccomandata, nel rispetto di un preavviso di sei mesi.

11. Animali domestici

Senza il consenso del locatore non è consentito tenere animali domestici nell'appartamento.

12. Diritto di visita

Il locatore è autorizzato, mediante preavviso di 48 ore, a compiere eventuali sopralluoghi necessari per la manutenzione, la vendita o il riaffitto dell'oggetto locato.

13. Compensazione

Il locatario e il locatore possono compensare crediti e debiti derivanti dal rapporto di locazione.

14. Diritto applicabile/foro competente

Il presente contratto è soggetto alle disposizioni della Legge federale sul diritto delle obbligazioni (art. 253 e segg. CO) e dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Per ogni controversia derivante dal presente contratto o in relazione allo stesso, il foro competente è quello del luogo dove è situato l'oggetto locato.

15. Altri accordi (se necessario, formularli di seguito:)

Costituiscono parte integrante del presente contratto:

Regolamento della casa

Altri allegati: _____

16. Validità del contratto e modifiche

Il presente contratto è redatto in duplice copia ed entra in vigore solo alla data in cui è stato sottoscritto da entrambe le parti contraenti. Eventuali modifiche richiedono per la loro validità la forma scritta.

Con la loro firma, le parti confermano di aver ricevuto un esemplare del presente contratto e dichiarano di accettarne il contenuto. Si applicano inoltre le disposizioni del Codice delle obbligazioni (art. 253 e segg. CO).

Locatore/locatrice:

rappresentato/a da:

Luogo, data:

Luogo, data:

Il locatario/la locataria*:

Coniuge/co-locatari:

Luogo, data:

Luogo, data:

*In caso di contratti intestati a più locatari, il contratto deve essere firmato in forma solidale da tutti i locatari.

Questo modello di contratto è stato messo a disposizione da parte di ImmoScout24. ImmoScout24 non partecipa ai rapporti contrattuali e non si assume alcuna responsabilità per la stipula, il contenuto, l'adempimento o qualsiasi altra questione riguardante il presente contratto.