

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ABITAZIONE

Data del contratto : _____

1. Le parti contraenti

1.1 Il locatore

Nome e cognome : _____

Indirizzo : _____

CAP e località : _____

Telefono : _____

E-mail : _____

Rappresentato da (se applicabile) : _____

1.2 Il conduttore

Nome e cognome : _____

Indirizzo : _____

CAP e località : _____

Telefono : _____

Nome del coniuge : _____

Coinquilino/i : _____

2. Oggetto della locazione

La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :

Appartamento di _____ locali, al _____ piano

Casa individuale di _____ locali

_____ camera/e arredata/e

Indirizzo completo del bene locato : _____

Destinazione d' uso : (barrare)

Abitazione principale Appartamento familiare Residenza secondaria

Appartamento vacanze Camera arredata Altro : _____

Locali accessori inclusi : (barrare)

Cantina / comparto cantina

Ripostiglio n. _____

Soffitta / comparto soffitta

Posto n. _____

Garage / posto auto in garage sotterraneo

Altri : _____

Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)

Giardino / terrazza / arredo giardino

Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria)

Altri : _____

Al momento della consegna viene redatto un inventario delle chiavi. Ogni perdita di chiave deve essere segnalata immediatamente al locatore. La duplicazione delle chiavi è consentita solo con accordo scritto del locatore. Tutte le chiavi devono essere restituite alla fine della locazione. Le chiavi duplicate devono essere consegnate al locatore o distrutte con prova.

3. Durata della locazione e risoluzione

Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).

Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.

Termine di preavviso :

3 mesi (alloggio)

2 settimane (camera arredata)

Altro termine concordato : _____

La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve essere scritta e inviata per raccomandata.

Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.

Date di risoluzione :

Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)

Date usuali del luogo : _____

In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l' autorità di conciliazione competente.

4. Canone di locazione e spese accessorie

4.1 Canone netto mensile

Appartamento / casa : CHF _____

Garage / posto auto / ripostiglio : CHF _____

Altri locali accessori : CHF _____

Totale canone netto : CHF _____

4.2 Spese accessorie

Modalità di fatturazione : Acconto Forfait

Servizio	Importo (CHF)	Acconto	Forfait
Riscaldamento e acqua calda	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acqua / acque reflue	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radio / TV	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manutenzione dell' edificio	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni)	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ascensore	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altri : _____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totale spese accessorie mensili : CHF _____

Totale canone netto + spese : CHF _____

Data di calcolo delle spese : 30 giugno Altro : _____

Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.

Acconto : Regularizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).

Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :

Mese	Riscaldamento (senza acqua calda)	Riscaldamento + 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 %	3,7 %
Luglio	0 %	3,7 %
Agosto	0 %	3,6 %
Settembre	1 %	3,7 %
Ottobre	10 %	9,5 %
Novembre	13,5 %	10,7 %
Dicembre	17 %	13 %

Contenuto delle spese di riscaldamento e acqua calda (art. 257b CO) : Spese effettive direttamente legate all' impianto (combustibili, energia, elettricità per bruciatori e pompe, pulizia, revisione periodica, assicurazioni specifiche, costi amministrativi). Escluse : riparazioni importanti, rinnovamenti, interessi e ammortamenti.

Il rendiconto deve essere redatto entro 6 mesi dalla data fissata. In caso contrario, il conduttore può esigere il rimborso degli acconti dopo diffida scritta.

4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)

Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l' insieme delle spese del locatore per un importo di :

_____ % / CHF _____

Motivo : _____

5. Pagamento del canone

Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il _____ di ogni mese, sul seguente conto :

Destinatario : _____

Banca / Posta : _____

Numero conto / IBAN : _____

Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di _____ % (stato al _____).

6. Cauzione locativa

Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).

Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).

Termine di versamento : Alla firma All' inizio della locazione Entro il

7. Consegna e restituzione del bene

La consegna e la restituzione avvengono il giorno concordato (o il giorno successivo alla fine della locazione) entro le ore 12.00. Se il giorno cade di domenica o festivo, la restituzione è rinviata al primo giorno lavorativo successivo alle ore 12.00.

8. Manutenzione e riparazioni

Il conduttore assume la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni fino a CHF 200.- per intervento. Oltre tale importo, le spese sono a carico del locatore.

9. Utilizzo del bene

Il bene è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Qualsiasi utilizzo commerciale, professionale o per corsi (es. musica) richiede il previo consenso scritto del locatore. Il locatore può revocare tale consenso dopo due diffide scritte raccomandate e un termine di sei mesi. Gli animali domestici sono vietati salvo previo consenso scritto ed espresso del locatore.

10. Diritto di visita

Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).

11. Disposizioni varie

Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.

12. Diritto applicabile e foro competente

Il presente contratto è regolato dal diritto federale svizzero (art. 253 ss. CO e OLAL). Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova il bene locato.

13. Allegati

Regolamento interno dell' edificio

Altri allegati : _____

14. Entrata in vigore e firme

Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.

Il locatore : _____ Luogo e data : _____

Rappresentante (se applicabile) : _____

Il conduttore : _____ Luogo e data : _____

Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____ Luogo e data : _____

(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)

Clausola di responsabilità : Questo modello neutro è messo a disposizione gratuitamente da <https://www.welfarecalc.ch/>, a puro titolo informativo. Non sostituisce un consiglio giuridico personalizzato e non assume alcuna responsabilità per l' utilizzo, il contenuto o le conseguenze. Si raccomanda di farlo revisionare da un professionista prima della firma.