

Italiano	English
CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ABITAZIONE	Residential Lease Contract
Data del contratto :	Date of contract:
1. Le parti contraenti	1. The Contracting Parties
1.1 Il locatore	1.1 The Landlord
Nome e cognome :	Name and surname:
Indirizzo :	Address:
CAP e località :	ZIP code and locality:
Telefono :	Telephone:
E-mail :	E-mail:
Rappresentato da (se applicabile) :	Represented by (if applicable):
1.2 Il conduttore	1.2 The Tenant
Nome e cognome :	Name and surname:
Indirizzo :	Address:
CAP e località :	ZIP code and locality:
Telefono :	Telephone:
Nome del coniuge :	Name of spouse:
Coinquilino/i :	Co-tenant(s):
2. Oggetto della locazione	2. Subject of the Lease
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	The lease concerns the following property (check and complete):
<input type="checkbox"/> Appartamento di _____ locali, al _____ piano	<input type="checkbox"/> Apartment of _____ rooms, on the _____ floor

Italiano	English
<input type="checkbox"/> Casa individuale di _____ locali	<input type="checkbox"/> Individual house of _____ rooms
<input type="checkbox"/> _____ camera/e arredata/e	<input type="checkbox"/> _____ furnished room(s)
Indirizzo completo del bene locato :	Complete address of the rented property:
Destinazione d'uso : (barrare)	Intended use: (check)
<input type="checkbox"/> Abitazione principale	<input type="checkbox"/> Primary residence
<input type="checkbox"/> Appartamento familiare	<input type="checkbox"/> Family apartment
<input type="checkbox"/> Residenza secondaria	<input type="checkbox"/> Secondary residence
<input type="checkbox"/> Appartamento vacanze	<input type="checkbox"/> Holiday apartment
<input type="checkbox"/> Camera arredata	<input type="checkbox"/> Furnished room
<input type="checkbox"/> Altro :	<input type="checkbox"/> Other:
Locali accessori inclusi : (barrare)	Included accessory premises: (check)
<input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina	<input type="checkbox"/> Cellar / cellar compartment
<input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____	<input type="checkbox"/> Storage room no. _____
<input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta	<input type="checkbox"/> Attic / attic compartment
<input type="checkbox"/> Posto n. _____	<input type="checkbox"/> Parking space no. _____
<input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo	<input type="checkbox"/> Garage / parking space in underground garage
<input type="checkbox"/> Altri :	<input type="checkbox"/> Others:
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)	Authorized common facilities (according to house rules): (check)
<input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino	<input type="checkbox"/> Garden / terrace / garden furniture
<input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice /	<input type="checkbox"/> Laundry room (washing machine /

Italiano	English
stendibiancheria)	dryer / drying rack)
<input type="checkbox"/> Altri :	<input type="checkbox"/> Others:
<p>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.</p>	<p>At the time of handover, a key inventory is drawn up. Any lost key must be reported immediately to the landlord. Key duplication is permitted only with the landlord's written agreement. All keys must be returned at the end of the lease. Duplicated keys must be handed over to the landlord or destroyed with proof.</p>
3. Durata della locazione e risoluzione	3. Lease Duration and Termination
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).	<input type="checkbox"/> Fixed-term lease: The lease begins on _____ and ends on _____ (without notice).
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.	<input type="checkbox"/> Open-ended lease: The lease begins on _____. It may be terminated for the first time on _____.
Termine di preavviso :	Notice period:
<input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)	<input type="checkbox"/> 3 months (apartment)
<input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)	<input type="checkbox"/> 2 weeks (furnished room)
<input type="checkbox"/> Altro termine concordato :	<input type="checkbox"/> Other agreed period:
<p>La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e</p>	<p>Termination by the landlord must be justified upon the tenant's request (Art. 271 para. 2 CO) and carried out using</p>

Italiano	English
<p>effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve essere scritta e inviata per raccomandata.</p>	<p>the official form. Termination by the tenant must be in writing and sent by registered mail.</p>
<p>Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.</p>	<p>For family apartments: The tenant may only terminate with the express consent of the spouse. The landlord sends the notification separately to both.</p>
<p>Date di risoluzione :</p>	<p>Termination dates:</p>
<p><input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)</p>	<p><input type="checkbox"/> End of each month (except December 31)</p>
<p><input type="checkbox"/> Date usuali del luogo :</p>	<p><input type="checkbox"/> Customary local dates:</p>
<p>In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l'autorità di conciliazione competente.</p>	<p>In the absence of a date in the contract, local customs apply. Details available from the competent conciliation authority.</p>
<p>4. Canone di locazione e spese accessorie</p>	<p>4. Rent and Accessory Expenses</p>
<p>4.1 Canone netto mensile</p>	<p>4.1 Monthly Net Rent</p>
<p>Appartamento / casa : CHF</p>	<p>Apartment / house: CHF</p>
<p>Garage / posto auto / ripostiglio : CHF</p>	<p>Garage / parking space / storage room: CHF</p>
<p>Altri locali accessori : CHF</p>	<p>Other accessory premises: CHF</p>
<p>Totale canone netto : CHF</p>	<p>Total net rent: CHF</p>
<p>4.2 Spese accessorie</p>	<p>4.2 Accessory Expenses</p>
<p>Modalità di fatturazione : <input type="checkbox"/> Acconto <input type="checkbox"/></p>	<p>Billing method: <input type="checkbox"/> Advance payment <input type="checkbox"/></p>

Italiano	English
Forfait	Flat rate
Servizio / Importo (CHF) / Acconto / Forfait	Service / Amount (CHF) / Advance / Flat rate
Riscaldamento e acqua calda	Heating and hot water
Acqua / acque reflue	Water / wastewater
Radio / TV	Radio / TV
Manutenzione dell'edificio	Building maintenance
Elettricità (parti comuni)	Electricity (common areas)
Ascensore	Elevator
Manutenzione giardino	Garden maintenance
Altri :	Others:
Totale spese accessorie mensili : CHF	Total monthly accessory expenses: CHF
Totale canone netto + spese : CHF	Total net rent + expenses: CHF
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro :	Expense calculation date: <input type="checkbox"/> June 30 <input type="checkbox"/> Other:
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	Flat rate: Based on the three-year average; no obligation to provide an account statement.
Acconto : Regolarizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).	Advance payment: Settlement within 30 days. In case of departure during the period, heating and hot water expenses are billed pro-rata (without intermediate invoice).
Tabella di ripartizione pro-rata delle	Pro-rata distribution table for heating

Italiano	English
spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	and hot water expenses (common practice in accordance with OLAL):
Mese / Riscaldamento (senza acqua calda) / Riscaldamento + acqua calda	Month / Heating (without hot water) / Heating + hot water
Gennaio 17,5 % 13,6 %	January 17.5% 13.6%
Febbraio 14,5 % 12,1 %	February 14.5% 12.1%
Marzo 13,5 % 11,5 %	March 13.5% 11.5%
Aprile 9,5 % 9,3 %	April 9.5% 9.3%
Maggio 3,5 % 5,6 %	May 3.5% 5.6%
Giugno 0 % 3,7 %	June 0% 3.7%
Luglio 0 % 3,7 %	July 0% 3.7%
Agosto 0 % 3,6 %	August 0% 3.6%
Settembre 1 % 3,7 %	September 1% 3.7%
Ottobre 10 % 9,5 %	October 10% 9.5%
Novembre 13,5 % 10,7 %	November 13.5% 10.7%
Dicembre 17 % 13 %	December 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.	Content of heating and hot water expenses (Art. 257b CO): Actual expenses directly related to the system (fuels, energy, electricity for burners and pumps, cleaning, periodic inspection, specific insurance, administrative costs). Excluded: major repairs, renovations, interest and depreciation.

Italiano	English
<p>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.</p>	<p>The account statement must be drawn up within 6 months of the fixed date. Otherwise, the tenant may demand reimbursement of the advance payments after written warning.</p>
<p>4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)</p>	<p>4.3 Rent Increase Reserve (Art. 18 OLAL)</p>
<p>Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :</p>	<p>The tenant acknowledges that the agreed rent does not cover the landlord's total expenses by an amount of:</p>
<p><input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____</p>	<p><input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____</p>
<p>Motivo :</p>	<p>Reason:</p>
<p>5. Pagamento del canone</p>	<p>5. Rent Payment</p>
<p>Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il _____ di ogni mese, sul seguente conto :</p>	<p>The net rent and expenses are payable in advance, by the _____ of each month, to the following account:</p>
<p>Destinatario :</p>	<p>Payee:</p>
<p>Banca / Posta :</p>	<p>Bank / Post Office:</p>
<p>Numero conto / IBAN :</p>	<p>Account number / IBAN:</p>
<p>Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di _____ % (stato al _____).</p>	<p>The rent is calculated based on the mortgage reference rate of _____ % (status on _____).</p>
<p>6. Cauzione locativa</p>	<p>6. Rent Guarantee (Security Deposit)</p>
<p>Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).</p>	<p>The tenant pays a security deposit of CHF _____ (maximum 3 monthly net rents).</p>

Italiano	English
<p>Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).</p>	<p>This amount is deposited in a bank savings account in the tenant's name (Art. 257e CO).</p>
<p>Termine di versamento : <input type="checkbox"/> Alla firma <input type="checkbox"/> All'inizio della locazione <input type="checkbox"/> Entro il</p>	<p>Payment deadline: <input type="checkbox"/> At signing <input type="checkbox"/> At lease commencement <input type="checkbox"/> By</p>
<p>7. Consegna e restituzione del bene</p>	<p>7. Handover and Return of the Property</p>
<p>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.</p>	<p>Handover and return take place on the agreed day (or the day after the lease ends) by 12:00 PM. If the day falls on a Sunday or holiday, the return is postponed to the next working day by 12:00 PM.</p>
<p>8. Manutenzione e riparazioni</p>	<p>8. Maintenance and Repairs</p>
<p>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.</p>	<p>The tenant assumes ordinary maintenance and minor repairs up to CHF 200 per intervention. Beyond this amount, expenses are borne by the landlord.</p>
<p>9. Utilizzo del bene</p>	<p>9. Use of the Property</p>
<p>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.</p>	<p>The property is intended exclusively for residential use. Any commercial, professional, or course-related use (e.g., music) requires the landlord's prior written consent. The landlord may revoke such consent after two written warnings by registered mail and a six-month period. Domestic animals are prohibited unless expressly agreed in writing by the landlord.</p>

Italiano	English
10. Diritto di visita	10. Right of Access
Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).	The landlord may visit the property with reasonable notice (minimum 48 hours) for legitimate reasons (maintenance, sale, new lease).
11. Disposizioni varie	11. Miscellaneous Provisions
Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.	The parties may offset their mutual claims. The house rules (if present) are an integral part of the contract.
12. Diritto applicabile e foro competente	12. Applicable Law and Competent Court
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.	This contract is governed by Swiss federal law (Art. 253 et seq. CO and OLAL). The competent court is that of the place where the rented property is located.
13. Allegati	13. Annexes
<input type="checkbox"/> Regolamento interno dell'edificio	<input type="checkbox"/> House rules of the building
<input type="checkbox"/> Altri allegati :	<input type="checkbox"/> Other annexes:
14. Entrata in vigore e firme	14. Entry into Force and Signatures
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	The contract is drawn up in two original copies and enters into force upon signature by both parties. Any modification must be in writing.
Il locatore :	The landlord:
Luogo e data :	Place and date:

Italiano	English
Rappresentante (se applicabile) :	Representative (if applicable):
Il conduttore :	The tenant:
Coniuge / coinquilino (se applicabile) :	Spouse / co-tenant (if applicable):
(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)	(In case of co-tenants, all sign and are jointly and severally liable.)
<p>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.</p>	<p>Disclaimer: This neutral template is made available free of charge by https://www.welfarecalc.ch/, for purely informational purposes. It does not replace personalized legal advice and assumes no liability for use, content, or consequences. It is recommended to have it reviewed by a professional before signing.</p>