

Italiano	Español
CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ABITAZIONE	Contrato de Arrendamiento para Vivienda
Data del contratto : _____	Fecha del contrato: _____
1. Le parti contraenti	1. Las partes contratantes
1.1 Il locatore	1.1 El arrendador (casero)
Nome e cognome : _____	Nombre y apellido: _____
Indirizzo : _____	Dirección: _____
CAP e località : _____	Código postal y localidad: _____
Telefono : _____	Teléfono: _____
E-mail : _____	Correo electrónico: _____
Rappresentato da (se applicabile) : _____	Representado por (si aplica): _____
1.2 Il conduttore	1.2 El arrendatario (inquilino)
Nome e cognome : _____	Nombre y apellido: _____
Indirizzo : _____	Dirección: _____
CAP e località : _____	Código postal y localidad: _____
Telefono :	Teléfono:

Italiano	Español
_____	_____
Nome del coniuge : _____	Nombre del cónyuge: _____
Coinquilino/i : _____	Compañero(s) de piso: _____
2. Oggetto della locazione	2. Objeto del arrendamiento
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	El arrendamiento se refiere al siguiente bien (marcar y completar):
<input type="checkbox"/> Appartamento di _____ locali, al _____ piano	<input type="checkbox"/> Apartamento de _____ habitaciones, en el piso _____
<input type="checkbox"/> Casa individuale di _____ locali	<input type="checkbox"/> Casa individual de _____ habitaciones
<input type="checkbox"/> _____ camera/e arredata/e	<input type="checkbox"/> _____ habitación(es) amueblada(s)
Indirizzo completo del bene locato : _____	Dirección completa del bien arrendado: _____
Destinazione d' uso : (barrare)	Destinación de uso: (marcar)
<input type="checkbox"/> Abitazione principale <input type="checkbox"/> Appartamento familiare <input type="checkbox"/> Residenza secondaria	<input type="checkbox"/> Vivienda principal <input type="checkbox"/> Apartamento familiar <input type="checkbox"/> Residencia secundaria
<input type="checkbox"/> Appartamento vacanze <input type="checkbox"/> Camera arredata <input type="checkbox"/> Altro : _____	<input type="checkbox"/> Apartamento vacacional <input type="checkbox"/> Habitación amueblada <input type="checkbox"/> Otro: _____
Locali accessori inclusi : (barrare)	Espacios accesorios incluidos: (marcar)
<input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina	<input type="checkbox"/> Bodega / compartimento de bodega
<input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____	<input type="checkbox"/> Trastero n. _____
<input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta	<input type="checkbox"/> Desván / compartimento de desván
<input type="checkbox"/> Posto n. _____	<input type="checkbox"/> Plaza n. _____

Italiano	Español
<input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo	<input type="checkbox"/> Garaje / plaza de aparcamiento en garaje subterráneo
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Otros: _____
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)	Instalaciones comunes autorizadas (según reglamento interno): (marcar)
<input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino	<input type="checkbox"/> Jardín / terraza / mobiliario de jardín
<input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria)	<input type="checkbox"/> Lavandería (lavadora / secadora / tendedero)
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Otros: _____
<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>En el momento de la entrega se redacta un inventario de llaves. Cada pérdida de llave debe ser reportada inmediatamente al arrendador. La duplicación de llaves está permitida solo con acuerdo escrito del arrendador. Todas las llaves deben ser devueltas al final del arrendamiento. Las llaves duplicadas deben ser entregadas al arrendador o destruidas con prueba.</p>
3. Durata della locazione e risoluzione	3. Duración del arrendamiento y resolución
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).	<input type="checkbox"/> Arrendamiento a plazo determinado: El arrendamiento comienza el _____ y termina el _____ (sin preaviso).
<input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il	<input type="checkbox"/> Arrendamiento a plazo indeterminado: El arrendamiento comienza el

Italiano	Español
<p>_____ . Può essere risolta per la prima volta il _____.</p>	<p>_____ . Puede resolverse por primera vez el _____.</p>
<p>Termine di preavviso :</p>	<p>Plazo de preaviso:</p>
<p><input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)</p>	<p><input type="checkbox"/> 3 meses (alojamiento)</p>
<p><input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 semanas (habitación amueblada)</p>
<p><input type="checkbox"/> Altro termine concordato : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Otro plazo convenido: _____</p>
<p>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.</p>	<p>La resolución por parte del arrendador debe ser motivada a petición del arrendatario (art. 271 párr. 2 CO) y efectuada con el formulario oficial. La resolución por parte del arrendatario debe ser escrita y enviada por correo certificado.</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>Para apartamentos familiares: El arrendatario puede resolver solo con el consentimiento expreso del cónyuge. El arrendador envía la notificación separadamente a ambos.</p>
<p>Date di risoluzione :</p>	<p>Fechas de resolución:</p>
<p><input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)</p>	<p><input type="checkbox"/> Fin de cada mes (excepto el 31 de diciembre)</p>
<p><input type="checkbox"/> Date usuali del luogo : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Fechas usuales del lugar: _____</p>
<p>In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l' autorità di conciliazione</p>	<p>En ausencia de fecha en el contrato, se aplican los usos locales. Detalles ante la autoridad de conciliación competente.</p>

Italiano	Español
competente.	
4. Canone di locazione e spese accessorie	4. Renta de arrendamiento y gastos accesorios
4.1 Canone netto mensile	4.1 Renta neta mensual
Appartamento / casa : CHF _____	Apartamento / casa: CHF _____
Garage / posto auto / ripostiglio : CHF _____	Garaje / plaza de aparcamiento / trastero: CHF _____
Altri locali accessori : CHF _____	Otros espacios accesorios: CHF _____
Totale canone netto : CHF _____	Total renta neta: CHF _____
4.2 Spese accessorie	4.2 Gastos accesorios
Modalità di fatturazione : <input type="checkbox"/> Acconto <input type="checkbox"/> Forfait	Modalidad de facturación: <input type="checkbox"/> Anticipo/ Provisión <input type="checkbox"/> Cuota fija (Forfait)
Servizio / Importo (CHF) / Acconto / Forfait	Servicio / Importe (CHF) / Anticipo / Cuota fija
Riscaldamento e acqua calda / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Calefacción y agua caliente / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Acqua / acque reflue / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Agua / aguas residuales / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Radio / TV / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Radio / TV / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Manutenzione dell' edificio / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Mantenimiento del edificio / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni) / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Electricidad (partes comunes) / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>

Italiano	Español
Ascensore / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Ascensor / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Mantenimiento del jardín / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Altri : _____ / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Otros: _____ / _____ / <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
Totale spese accessorie mensili : CHF _____	Total gastos accesorios mensuales: CHF _____
Totale canone netto + spese : CHF _____	Total renta neta + gastos: CHF _____
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro : _____	Fecha de cálculo de los gastos: <input type="checkbox"/> 30 de junio <input type="checkbox"/> Otro: _____
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	Cuota fija (Forfait): Basada en la media trienal; ninguna obligación de rendición de cuentas.
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).	Anticipo: Regularización dentro de 30 días. En caso de salida durante el período, los gastos de calefacción y agua caliente se facturan pro-rata (sin factura intermedia).
Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	Tabla de reparto pro-rata de los gastos de calefacción y agua caliente (práctica común conforme a OLAL):
Mese / Riscaldamento (senza acqua calda) / Riscaldamento + acqua calda	Mes / Calefacción (sin agua caliente) / Calefacción + agua caliente
Gennaio / 17,5% / 13,6%	Enero / 17,5% / 13,6%
Febbraio / 14,5% / 12,1%	Febrero / 14,5% / 12,1%

Italiano	Español
Marzo / 13,5% / 11,5%	Marzo / 13,5% / 11,5%
Aprile / 9,5% / 9,3%	Abril / 9,5% / 9,3%
Maggio / 3,5% / 5,6%	Mayo / 3,5% / 5,6%
Giugno / 0% / 3,7%	Junio / 0% / 3,7%
Luglio / 0% / 3,7%	Julio / 0% / 3,7%
Agosto / 0% / 3,6%	Agosto / 0% / 3,6%
Settembre / 1% / 3,7%	Septiembre / 1% / 3,7%
Ottobre / 10% / 9,5%	Octubre / 10% / 9,5%
Novembre / 13,5% / 10,7%	Noviembre / 13,5% / 10,7%
Dicembre / 17% / 13%	Diciembre / 17% / 13%
<p>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.</p>	<p>Contenido de los gastos de calefacción y agua caliente (art. 257b CO): Gastos efectivos directamente ligados a la instalación (combustibles, energía, electricidad para quemadores y bombas, limpieza, revisión periódica, seguros específicos, costes administrativos). Excluidos: reparaciones importantes, renovaciones, intereses y amortizaciones.</p>
<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>La rendición de cuentas debe ser redactada dentro de 6 meses desde la fecha fijada. De lo contrario, el arrendatario puede exigir el reembolso de los anticipos tras requerimiento escrito.</p>
<p>4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)</p>	<p>4.3 Reserva de aumento de la renta de arrendamiento (art. 18 OLAL)</p>

Italiano	Español
<p>Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :</p>	<p>El arrendatario reconoce que la renta convenida no cubre el conjunto de los gastos del arrendador por un importe de:</p>
<p><input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____</p>	<p><input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____</p>
<p>Motivo : _____</p>	<p>Motivo: _____</p>
<p>5. Pagamento del canone</p>	<p>5. Pago de la renta</p>
<p>Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il ____ di ogni mese, sul seguente conto :</p>	<p>La renta neta y los gastos son pagaderos por anticipado, dentro del ____ de cada mes, en la siguiente cuenta:</p>
<p>Destinatario : _____</p>	<p>Destinatario: _____</p>
<p>Banca / Posta : _____</p>	<p>Banco / Correos: _____</p>
<p>Numero conto / IBAN : _____</p>	<p>Número de cuenta / IBAN: _____</p>
<p>Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di ____ % (stato al _____).</p>	<p>La renta está calculada sobre la base del tipo de referencia hipotecario del ____ % (estado al _____).</p>
<p>6. Cauzione locativa</p>	<p>6. Fianza de arrendamiento</p>
<p>Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).</p>	<p>El arrendatario entrega una fianza de CHF _____ (máximo 3 mensualidades netas).</p>
<p>Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).</p>	<p>Dicha suma es depositada en una cuenta de ahorro bancaria a nombre del arrendatario (art. 257e CO).</p>
<p>Termine di versamento : <input type="checkbox"/> Alla firma <input type="checkbox"/> All' inizio della locazione <input type="checkbox"/> Entro</p>	<p>Plazo de pago: <input type="checkbox"/> En la firma <input type="checkbox"/> Al inicio del arrendamiento <input type="checkbox"/> Dentro del</p>

Italiano	Español
il _____	_____
7. Consegna e restituzione del bene	7. Entrega y restitución del bien
<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>La entrega y la restitución se producen el día convenido (o el día siguiente al final del arrendamiento) antes de las 12.00 horas. Si el día cae en domingo o festivo, la restitución se pospone al primer día laborable siguiente antes de las 12.00 horas.</p>
8. Manutenzione e riparazioni	8. Mantenimiento y reparaciones
<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>El arrendatario asume el mantenimiento ordinario y las pequeñas reparaciones hasta CHF 200.- por intervención. Por encima de dicho importe, los gastos son a cargo del arrendador.</p>
9. Utilizzo del bene	9. Uso del bien
<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>El bien está destinado exclusivamente a uso habitacional. Cualquier uso comercial, profesional o para cursos (ej. música) requiere el previo consentimiento escrito del arrendador. El arrendador puede revocar dicho consentimiento después de dos requerimientos escritos certificados y un plazo de seis meses. Los animales domésticos están prohibidos salvo previo consentimiento escrito y expreso del arrendador.</p>
10. Diritto di visita	10. Derecho de visita
<p>Il locatore può visitare il bene con</p>	<p>El arrendador puede visitar el bien con</p>

Italiano	Español
preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).	preaviso razonable (mínimo 48 horas) por motivos legítimos (mantenimiento, venta, nuevo arrendamiento).
11. Disposizioni varie	11. Disposiciones varias
Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.	Las partes pueden compensar sus respectivos créditos. El reglamento interno (si existe) es parte integrante del contrato.
12. Diritto applicabile e foro competente	12. Derecho aplicable y 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.	El presente contrato está regulado por el derecho federal suizo (art. 253 y ss. CO y OLAL). El tribunal competente es el del lugar donde se encuentra el bien arrendado.
13. Allegati	13. Anexos
<input type="checkbox"/> Regolamento interno dell' edificio	<input type="checkbox"/> Reglamento interno del edificio
<input type="checkbox"/> Altri allegati : _____	<input type="checkbox"/> Otros anexos: _____
14. Entrata in vigore e firme	14. Entrada en vigor y firmas
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	El contrato está redactado en dos ejemplares originales y entra en vigor con la firma de ambas partes. Cualquier modificación debe ser escrita.
Il locatore : _____ Luogo e data : _____	El arrendador: _____ Lugar y fecha: _____

Italiano	Español
Rappresentante (se applicabile) : _____	Representante (si aplica): _____
Il conduttore : _____ Luogo e data : _____	El arrendatario: _____ Lugar y fecha: _____
Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____ Luogo e data : _____	Cónyuge / compañero de piso (si aplica): _____ Lugar y fecha: _____
(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)	(En caso de compañeros de piso, todos firman y son solidariamente responsables.)
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.	Cláusula de responsabilidad: Este modelo neutral es puesto a disposición gratuitamente por https://www.welfarecalc.ch/ , a título meramente informativo. No sustituye un asesoramiento jurídico personalizado y no asume ninguna responsabilidad por el uso, el contenido o las consecuencias. Se recomienda hacerlo revisar por un profesional antes de la firma.