

Promemoria Danni all'appartamento in affitto



Consigli per una consegna senza complicazioni dell'appartamento

Preparazione

Sgomberate completamente l'appartamento e pulitelo. Recatevi assolutamente di persona all'appuntamento per la consegna. Portate il protocollo d'entrata e la documentazione del contratto di locazione.

Verbali

Nel verbale di riconsegna si devono indicare solo i difetti effettivamente individuati. Firmate solo se il verbale è, dal vostro punto di vista, corretto e i difetti indicati sono effettivamente presenti. Se non siete d'accordo con il verbale non sottoscrivetelo oppure fatelo solo con una chiara riserva relativa ai punti controversi. Fotografate i punti controversi (ad es. punti del parquet, pareti).

Incarichi

Nel vostro interesse non date ordini ad artigiani per interventi di riparazione. Gli incarichi per la rimozione di difetti devono essere conferiti dal proprietario o dall'amministrazione.

Dichiarazione di sinistro

Comunicateci in anticipo i danni da voi causati all'appartamento in affitto. Saremo lieti di aiutarvi e fornirvi consulenza. Se vi aspettate delle difficoltà per la riconsegna dell'appartamento e vi occorre supporto, siamo a vostra disposizione al numero gratuito 0800 808080.

In caso di danni all'appartamento locato, chi deve pagare cosa?

1. Il locatario risponde solo dei danneggiamenti e dell'usura eccessiva

Il locatario non risponde della normale **usura** dell'appartamento in affitto. Non risponde quindi del ripristino di cose che sono state utilizzate normalmente e correttamente. Il locatario risponde invece in caso di usura eccessiva. Se vi sia o meno usura eccessiva va stabilito caso per caso.

Inoltre il locatario risponde in caso di **danneggiamenti** all'appartamento in affitto causati durante il periodo di locazione. Ad esempio vetri rotti, macchie evidenti alla tappezzeria o grandi bruciacchiature.

2. Il locatario risponde solo del valore attuale

In presenza di usura eccessiva, il locatario risponde del valore attuale della cosa danneggiata. Il valore attuale corrisponde al **valore a nuovo meno la quota dovuta all'usura**. Ad esempio, secondo la comune tabella della durata di vita dell'Associazione Proprietari Fondiari, una verniciatura standard dura otto anni (www.mietrecht.ch). Se al momento della detrazione essa è al sesto anno, il valore attuale corrisponde ancora al 25 per cento del valore a nuovo della verniciatura.

3. L'onere della prova spetta al locatario

Il locatario deve, se non vuol rispondere del danno, dimostrare di **non averlo causato**. Ciò spesso si rivela un'impresa difficile. Perciò è sempre consigliabile documentare i danni presenti mediante il protocollo d'entrata o una lista dei difetti. Anche foto chiare o testimonianze possono rappresentare una buona prova.

4. Il locatario è responsabile per le piccole riparazioni e la manutenzione ordinaria

Le spese per le piccole riparazioni e per la manutenzione ordinaria sono a carico del locatario; queste in genere corrispondono a un **massimo di 200 franchi**. Esempi sono la riparazione di interruttori e prese o la sostituzione dei tubi flessibili della doccia, delle guarnizioni dei rubinetti, dei filtri dell'aria della cucina e dell'asse del bagno.

5. Incarichi

Per gli interventi di riparazione non conferite incarichi ad artigiani. Gli incarichi per la rimozione dei difetti devono essere conferiti **dal proprietario o dall'amministrazione**. Il pagamento della fattura per le riparazioni spetta sempre al committente. Se conferite direttamente l'incarico sussiste in primo luogo il rischio che l'amministrazione non sia d'accordo con il risultato della riparazione e che quindi si rifiuti di assumersene le spese.

In secondo luogo il locatario dovrebbe provvedere anche a quella parte di fattura dell'artigiano che, in ragione del deprezzamento dovuto all'età, sarebbe spettata al locatore.

6. Il locatario deve informare tempestivamente l'amministrazione

In caso di danni ingenti l'amministrazione deve essere informata **al più tardi al momento della disdetta**. Ciò consente all'amministrazione di organizzare la riparazione per tempo. Qualora, in caso contrario, il locatario successivo fosse costretto a entrare in ritardo, il locatario potrebbe dover rispondere della perdita di pigioni.

7. Copertura assicurativa

La vostra assicurazione responsabilità civile di privati si assume i danni che si verificano in modo **improvviso e imprevisto**.

Non sono assicurati, invece, ad esempio:

- danni da fumo di sigari, sigarette e candele
- danni da muffa
- riparazione di fori per tasselli
- le spese per la rimozione di residui di colla (ad esempio di poster)
- il ripristino di pareti colorate

Per l'archivio