

# 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