

Scheda informativa

Nessun problema con il verbale di restituzione

Al momento della riconsegna dell'appartamento è necessario che siate presenti per non rischiare di essere incolpati di danni che non vi competono. Se temete problemi con il locatore durante la riconsegna, si consiglia di consultare un esperto in ispezione di appartamenti. Potete richiedere l'intervento di tali esperti all'associazione per la difesa degli inquilini (www.mieterverband.ch) o alla vostra compagnia di assicurazione presso la quale avete stipulato una polizza di responsabilità civile.

Vi consigliamo di osservare le seguenti importanti regole quando compilate il verbale di restituzione:

- Ogni posizione non contestata va segnata chiaramente con una crocetta.
- Se l'appartamento non è pulito, verrà annotato nel verbale.
- Assicuratevi che i difetti siano descritti nel modo più preciso possibile. Quindi non: «parete del soggiorno sporca», ma: «macchia di grasso di 10 cm sulla parete del soggiorno accanto alla porta del balcone».
- Se non siete d'accordo su un determinato punto, annotate anche questo. Esempio: locatore: «Forno inutilizzabile a causa delle forti incrostazioni», inquilino: «Forno: condizioni normali dopo dieci anni di utilizzo, perfettamente funzionante».
- Include nel verbale anche un'indicazione delle spese da sostenere, se riuscite a raggiungere un accordo. Esempio: «La moquette nella camera dei bambini 2 va rifatta, la quota a carico dell'affittuario è del 25 percento».
- Se nel verbale è prevista una clausola di responsabilità con la quale non siete completamente d'accordo, potete aggiungere delle restrizioni. Esempio: locatore: «L'inquilino riconosce i danni sopra elencati e si impegna a sostenere i relativi costi di riparazione», cui l'affittuario aggiunge: «Forno escluso».
- Anche l'avvenuta consegna di tutte le chiavi va registrata nel verbale. Se avete perso una chiave, dovrete farne una copia a vostre spese. Di norma la vostra assicurazione di responsabilità civile coprirà tali spese.
- Se non viene rilevato alcun danno da risarcire, chiedete al proprietario di inserire alla fine del verbale una liberatoria per il deposito cauzionale.
- Non firmate osservazioni conclusive formulate in modo troppo generico, come: «Il locatario riconosce i danni sopra elencati e si impegna ad effettuare le dovute riparazioni».

- Potete inserire un'ultima osservazione da parte vostra, ad esempio: «Per tutti i danni e i difetti privi di relative osservazioni a margine, il locatario uscente non è tenuto a corrispondere alcunché». Se si dispone di un'assicurazione di responsabilità civile, si dovrebbe aggiungere la seguente restrizione: «La disponibilità ad assumersi i danni riconosciuti nel verbale si applica solo nella misura in cui la compagnia di assicurazione del locatario possa effettuare una propria valutazione».

Buono a sapersi

L'ispezione dell'appartamento al momento della consegna riguarda solo i difetti evidenti, quindi facilmente identificabili. Il locatore è tenuto ad informarvi della presenza di tali difetti al momento della consegna, o al più tardi entro due o tre giorni lavorativi. In caso contrario l'inquilino è da considerarsi esonerato da ogni responsabilità. I vizi occulti, invece, cioè i difetti che il locatore non è stato in grado di rilevare subito nonostante l'attenta ispezione, possono essere segnalati anche in seguito. Il locatore dovrà provvedere a farlo immediatamente dopo la rilevazione.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.