Verbale di consegna dell’abitazione

Per l’entrata e la riconsegna di un’abitazione in locazione in Svizzera

Questo verbale si compila insieme al momento della consegna e viene firmato da entrambe le parti. Determina in seguito chi risponde di quale difetto e quando viene liberata la garanzia di locazione. Ogni parte ne riceve una copia firmata; le fotografie dei punti contestati ne fanno parte.

1. Oggetto locato e parti

Indicate l’oggetto esattamente come nel contratto di locazione (indirizzo, piano, numero dell’appartamento). In caso di amministrazione, annotate anche la persona effettivamente presente.

Indirizzo dell’oggetto locato (via, n.)

NPA / località

Piano / numero dell’appartamento

Numero di locali

Inizio / fine della locazione da contratto

Locatore o amministrazione – nome

Persona presente (parte locatrice)

Conduttore – cognome, nome

Altra persona conduttrice

Telefono / e-mail del conduttore

Nuovo recapito del conduttore

2. Tipo e momento della consegna

Barrate se si tratta della consegna all’entrata o della riconsegna all’uscita. Alla riconsegna il momento è determinante per il termine di notifica dei difetti.

☐ Consegna all’entrata

☐ Riconsegna all’uscita

Data della consegna

Ora

Meteo / luminosità

eseguire con luce diurna – altrimenti i difetti non si vedono

Altre persone presenti

3. Letture dei contatori, chiavi e badge

Leggete i contatori insieme: sono la base del conteggio delle spese accessorie. Contate ogni chiave consegnata; annotate qui le chiavi mancanti, non più tardi per e-mail.

Elettricità – numero del contatore

Elettricità – lettura

Acqua – lettura

Calore / acqua calda – lettura

Chiavi dell’appartamento – numero

Chiavi dello stabile – numero

Chiavi cassetta postale / cantina – numero

Badge / telecomando – numero

☐ Tutte le chiavi restituite

Chiavi / badge mancanti (numero e tipo)

4. Stato dei locali

Per ogni locale controllate pavimento, pareti, soffitto, finestre, tapparelle, porte, prese e illuminazione. Descrivete i difetti in modo concreto (luogo, dimensione, tipo) invece di «vari graffi». L'usura normale non è un difetto e non può essere addebitata al conduttore.

Soggiorno – Stato e difetti

Camera – Stato e difetti

Cucina – Stato e difetti

Bagno / WC – Stato e difetti

Locale – Stato e difetti

Corridoio / ripostiglio – Stato e difetti

Balcone / terrazza – Stato e difetti

Cantina / soffitta / autorimessa – Stato e difetti

5. Cucina, apparecchi e locali umidi

Accendete gli apparecchi e provateli brevemente. Giunti in silicone, pareti doccia e scarichi sono i punti di lite più frequenti alla riconsegna.

Cucina / forno – stato

Frigorifero / congelatore – stato

Lavastoviglie – stato

Cappa / filtri – stato

Lavatrice / asciugatrice – stato

Giunti in silicone, parete doccia, scarichi

6. Difetti constatati e attribuzione

Per ogni difetto indicate chi ne risponde. Il locatore deve segnalare i difetti immediatamente alla riconsegna; quanto non figura qui di regola non può più essere fatto valere (art. 267a CO). In caso di disaccordo annotate comunque il punto e barrate «contestato».

Difetto 1 – descrizione e luogo

☐ A carico del conduttore ☐ A carico del locatore ☐ Contestato

Difetto 2 – descrizione e luogo

☐ A carico del conduttore ☐ A carico del locatore ☐ Contestato

Difetto 3 – descrizione e luogo

☐ A carico del conduttore ☐ A carico del locatore ☐ Contestato

☐ Fotografie dei difetti scattate

Numero di foto / dove sono archiviate

7. Garanzia di locazione

La garanzia si trova su un conto intestato al conduttore; la banca la libera solo con il consenso di entrambe le parti o su decisione giudiziaria. Annotate qui quanto concordato – evita la discussione successiva.

Entrambe le parti confermano lo stato sopra descritto. La liberazione della garanzia di locazione è regolata come segue:

Conto di garanzia presso (banca)

Importo della garanzia (CHF)

☐ La garanzia viene liberata integralmente ☐ Viene trattenuto un importo parziale

Importo trattenuto (CHF)

Motivo della trattenuta

8. Osservazioni e passi successivi

Annotate i punti aperti con un termine e la parte responsabile. Senza scadenza, un «lo sistemiamo» resta di regola lettera morta.

Altre osservazioni

Lavori in sospeso – chi, cosa, entro quando

Prossimo appuntamento (se necessario)

Luogo / data

Luogo / data

Locatore o amministrazione

Conduttore

Modello senza impegno e senza garanzia. Questo documento non sostituisce una consulenza legale e va adattato al caso concreto prima dell'uso. objekto non si assume alcuna responsabilità per il suo utilizzo.