

# INFORMAZIONE PER GLI AFFITTUARI

**Siete affittuari o vorreste diventarlo**



**Ecco le questioni che  
vi riguardano...**

## Siete in cerca di un appartamento. Come fare?

- Tenetevi quotidianamente informati sulle nuove abitazioni disponibili attraverso siti Internet, social network, agenzie immobiliari, annunci, amici e vicini.
- Preparate un fascicolo completo con tutti i documenti richiesti dall'agenzia per dimostrare la vostra solvibilità.
- Andate a vedere l'appartamento che vi interessa e iscrivetevi all'agenzia immobiliare. Se avete ricevuto un parere positivo da parte dell'agenzia, siate pronti a fornire una garanzia (massimo 3 mesi di affitto netto) e un'assicurazione di responsabilità civile.
- Se cercate soprattutto un'abitazione sovvenzionata, informatevi sul sito: [www.lausanne.ch/subventionnes](http://www.lausanne.ch/subventionnes).
- Se desiderate conoscere il vostro potenziale diritto a un sussidio individuale per l'abitazione, visitate il sito: [www.lausanne.ch/assurances-sociales](http://www.lausanne.ch/assurances-sociales).

## Vi siete finalmente trasferiti. L'affitto iniziale è corretto?

Il vostro fascicolo è stato accettato da un proprietario o da un'agenzia immobiliare e avete firmato il contratto di locazione.

Nel Canton Vaud ogni nuova locazione deve essere accompagnata da un modulo ufficiale verde in cui sia indicato l'importo dell'affitto corrisposto dall'inquilino precedente. Se il nuovo affitto è superiore, potete contestarlo entro i 30 giorni successivi al trasloco mediante lettera raccomandata all'Autorità di conciliazione del distretto di Losanna, allegando tutti i documenti utili (locazione, disdetta, notifiche varie, corrispondenza ecc.).

## Vorreste subaffittare l'appartamento. Come fare?

Come affittuari potete subaffittare una parte o tutta la vostra abitazione in caso di assenza per un periodo limitato. Per sicurezza scegliete bene la persona a cui affidare le chiavi, richiedete garanzie economiche e preparate un contratto di durata limitata che fissi con precisione i termini del subaffitto. Inviare una lettera al vostro locatore in cui siano precisati i termini del subaffitto per ottenere il suo accordo scritto entro 30 giorni. Il locatore può opporsi solo se vi rifiutate di comunicare le condizioni del subaffitto, se chiedete

un affitto troppo alto (in generale è ammesso un rincaro del 10-20% sull'importo base se l'appartamento è arredato) o se il subaffitto presenta ingenti disagi per il locatore.

## È possibile mettere l'appartamento in affitto su Internet mentre si è in vacanza?

Se desiderate subaffittare il vostro appartamento per brevi periodi, per esempio attraverso un sito di affitti per le vacanze, sappiate che valgono le regole generali applicabili al subaffitto. Il locatore deve quindi fornire la propria autorizzazione e deve accettare le condizioni, soprattutto quelle che riguardano il prezzo praticato per il subaffitto.

Dovete inoltre versare la tassa di soggiorno (di solito Fr. 2.10 a testa al giorno) presso la polizia municipale del commercio. Il regolamento e i moduli necessari sono disponibili al seguente indirizzo:

(Tasse di soggiorno)  
Taxes de séjour  
(Servizio della polizia del commercio)  
Service de la police du commerce  
Rue du Port-Franc 18  
Case postale 5354  
1002 Lausanne  
Tel. +41 21 315 32 49





## Come richiedere lavori di ristrutturazione?

Una parte dell'affitto è destinata alla manutenzione dell'abitazione nel corso degli anni, in particolare per ciò che riguarda rivestimenti e impianti. Interventi come la sostituzione di una vecchia moquette, di carte da parati sciupe o degli elettrodomestici sono quindi a carico del proprietario.

Potete presentare la vostra richiesta mediante lettera semplice indirizzata all'agenzia o al proprietario, i quali dovranno considerarla in tempi rapidi. Se accettata, la vostra richiesta non dovrà comportare alcun aumento dell'affitto, a meno che non si tratti di ingenti lavori di ristrutturazione destinati a migliorare il comfort dell'abitazione come, per esempio, il montaggio di una cucina completa.

## L'affitto è aumentato. È legale?

Il locatore può aumentare l'affitto per il successivo termine di disdetta, ma deve utilizzare il modulo ufficiale approvato dal Canton Vaud e indicare il motivo dell'aumento. L'affitto non può essere aumentato senza un motivo valido (aumento del tasso ipotecario di riferimento, rincaro generale, spese di manutenzione più alte, lavori di ristrutturazione conseguenti ecc.). Per qualsiasi dubbio potete rivolgervi all'associazione svizzera degli inquilini Asloca. Avete inoltre il diritto di contestare l'aumento inviando una lettera raccomandata all'Autorità di conciliazione del distretto di Losanna nei 30 giorni successivi alla lettera del vostro locatore, corredata di una copia del contratto di locazione e di una copia dell'avviso riguardante l'aumento dell'affitto attuale e precedente.

## Si può chiedere una diminuzione dell'affitto?

È possibile chiedere una diminuzione dell'affitto qualora si verifichi una riduzione del tasso ipotecario di riferimento.

La richiesta deve essere presentata in forma scritta mediante lettera raccomandata al locatore precisando bene i motivi. Il locatore ha 30 giorni per rispondere. Se non ricevete risposta o se la richiesta viene rifiutata, potete inviare una comunicazione all'Autorità di conciliazione entro 30 giorni.

Inoltre, se la vostra abitazione viene svalutata, se il comfort viene ridotto o se è interessata da disagi legati a lavori in corso, potete chiedere una diminuzione dell'affitto fino alla soluzione del problema.

## Il contratto di locazione viene disdetto. Che fare?

Per essere valida, una lettera di disdetta del contratto di locazione deve essere presentata mediante il modulo ufficiale di colore azzurro. In caso di disdetta, potete chiedere di annullarla o di prolungare il rapporto di locazione (fino a quattro anni) per avere il tempo di trovare una nuova abitazione adatta alle vostre esigenze. Inviare una lettera raccomandata all'Autorità di conciliazione nei 30 giorni successivi insieme a una copia del contratto di locazione e a una copia della lettera del vostro locatore.

Maggiori informazioni sul diritto di locazione sono disponibili su: [www.ch.ch/fr/location-logement-bail](http://www.ch.ch/fr/location-logement-bail)

### Indirizzi utili:

(Prefettura di Losanna)

#### Préfecture de Lausanne

Place du Château 1

1014 Lausanne

Telefono: 021 316 41 11

Sito Internet:

[www.vd.ch/autorites/prefets-et-prefectures/lausanne](http://www.vd.ch/autorites/prefets-et-prefectures/lausanne)

E-mail: [prefecture.lausanne@vd.ch](mailto:prefecture.lausanne@vd.ch)

### ASLOCA-LAUSANNE

Rue Jean-Jacques Cart 8

1006 Lausanne

Telefono: 0840 17 10 07

Sito Internet: [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)



## Buono a sapersi

### Vivere meglio insieme

Le relazioni che intratteniamo con i nostri vicini influenzano la qualità di vita e l'atmosfera che si respira in un edificio o in un quartiere. Per favorire rapporti di pacifica convivenza, vi invitiamo a leggere la "Guida al buon vicinato" disponibile gratuitamente presso l'Ufficio losannese per l'integrazione degli immigrati e il Servizio delle abitazioni e delle amministrazioni immobiliari.

### Il vicinato si festeggia!

Come accade in molte altre città della Svizzera e di tutto il mondo, anche Losanna promuove la festa del vicinato ogni anno a fine maggio. Affezionati a questa festa tradizionale, migliaia di cittadini partecipano a un aperitivo o a un buffet in cui ciascuno porta qualcosa da condividere nel proprio palazzo o nelle sue vicinanze. Conviviali e solidali, questi appuntamenti contribuiscono a rafforzare i rapporti e a migliorare la qualità di vita nei quartieri.

### Indirizzi utili:

(Servizio delle abitazioni e delle amministrazioni immobiliari)

#### Service du logement et des gérances

Place Chauderon 7

1002 Lausanne

Telefono: 021 315 74 90

Sito Internet: [www.lausanne.ch/lafetedesvoisins](http://www.lausanne.ch/lafetedesvoisins)

E-mail: [lafetedesvoisins@lausanne.ch](mailto:lafetedesvoisins@lausanne.ch)

(Ufficio losannese per l'integrazione degli immigrati)

#### Bureau lausannois pour l'intégration des immigrés

Place de la Riponne 10

1002 Lausanne

Telefono: 021 315 72 45

Sito Internet: [www.lausanne.ch/bli](http://www.lausanne.ch/bli)

E-mail: [bli@lausanne.ch](mailto:bli@lausanne.ch)

Versioni tradotte disponibili sul sito:

[www.lausanne.ch/service-du-logement-et-des-gerances](http://www.lausanne.ch/service-du-logement-et-des-gerances)