



# Checklist

## Locazione immobiliare



Questa checklist vi aiuterà nella locazione dei vostri immobili. Qui troverete tutte le informazioni importanti di cui avete bisogno per una locazione efficace, dalla preparazione all'esecuzione del contratto, fino alla consegna. La checklist è strutturata in modo tale da indicarvi, per ogni fase del processo, quali domande dovete porvi e chiarire quali documenti sono necessari e dove ottenerli e quali consigli hanno per voi i nostri consulenti esperti. Non importa se desiderate affittare il vostro immobile da soli o con il nostro supporto, con la nostra checklist siamo convinti di potervi offrire un supporto ottimale per una locazione indipendente. Se avete ancora domande o se avete bisogno di noi, non esitate a contattarci.

## Indice

<b>1. Preparazione</b> .....	Pagina 3
<b>2. Commercializzazione del vostro immobile</b> .....	Pagina 4
<b>3. Visita</b> .....	Pagina 5
<b>4. Selezione del locatario</b> .....	Pagina 6
<b>5. Contratto di locazione</b> .....	Pagina 7
<b>6. Consegna dell'immobile</b> .....	Pagina 8

# 1. Preparazione

Scoprite come prepararvi al meglio per la locazione del vostro immobile. Con una buona preparazione siete a metà dell'opera anche se volete affittare il vostro immobile, perché se siete pronti fin dall'inizio a tutte le eventualità, ci saranno meno sorprese.

## Questioni aperte

L'immobile deve essere affittato a tempo determinato o indeterminato?

L'immobile è in condizioni idonee per la locazione?

Cosa è stato recentemente ristrutturato nell'immobile?

Le pareti sono state ridipinte e il pavimento è stato levigato?

Ci sono altre opere di ristrutturazione o riparazione da eseguire?

A quanto ammontano i proventi della locazione?

È stata fatta un'analisi della concorrenza?

Ci sono foto rappresentative dell'immobile?

L'immobile è stato pulito dagli inquilini precedenti?

Si affitta l'immobile ammobiliato o non ammobiliato?

## Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

Checklist dettagliata > **BETTERHOMES**

## Suggerimenti di BETTERHOMES

- Il canone di locazione deve rientrare tra gli affitti di immobili simili situati in una località analoga. L'ammontare della locazione può essere consultato nella distinta delle pigioni. Tuttavia, non è giuridicamente vincolante.
- **Attenzione:** se il canone di locazione è troppo basso, è difficile aumentarlo in modo credibile a posteriori. In questo caso può essere utile coinvolgere un operatore specializzato già prima di pubblicare gli annunci. Inoltre, i nostri esperti saranno lieti di effettuare gratuitamente e senza impegno una stima dell'immobile riconosciuta dalla banca, che vi aiuterà a definire il canone di locazione più adatto.
  
- Vale la pena eseguire lavori di ristrutturazione e riparazione prima della locazione. In questo modo è possibile ripristinare l'immobile, fissare un canone di locazione ragionevole e preparare già l'immobile per le foto dell'annuncio.

## 2. Commercializzazione del vostro immobile

Il modo in cui presentate il vostro immobile contribuisce notevolmente a determinare se e con quale rapidità riuscirete ad affittarlo o a trovare locatari. Prendetevi pertanto il tempo necessario per fare i preparativi necessari. Le seguenti domande vi aiuteranno in questo processo.

### Questioni aperte

- Conoscete i vantaggi del vostro immobile da evidenziare in un annuncio?
- Inserzioni su Internet o su carta stampata?
- Quali piattaforme online esistono e su quali vorreste essere presenti?
- Quali sono i costi?
- Pubblicate l'immobile anche sui social media?
- L'annuncio è orientato al pubblico target?
- Chi rientra nel gruppo target? (single, coppie, famiglie ecc.)
- Come presentate al meglio l'immobile? (ad es. immagini di alta qualità ecc.)
- I potenziali locatari sanno quali documenti portare con sé per la visita?
- Le vostre domande ai potenziali locatari sono definite?
- Sapete se si tratta di una visita individuale o di gruppo?
- Il modo migliore di essere reperibili e la modalità (telefono, e-mail ecc.) sono stati comunicati in modo chiaro?
- Gli orari di visita sono stabiliti?

### Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

- Foto belle e rappresentative > **è sufficiente scattarle di persona con un buon smartphone**
- Planimetrie di base > **amministrazione immobiliare, impresa generale o architetto**

### Suggerimenti di BETTERHOMES

- L'annuncio è un po' il cuore della vostra locazione, perché è decisivo non solo per attirare gli interessati, ma anche per selezionare quelli adatti.
- Il titolo di un annuncio determina se le persone interessate continuano a leggere o meno. Prendetevi il tempo necessario per definire il titolo e abbinare il principale vantaggio dell'appartamento con elementi emotivi appropriati.
- Nelle foto, assicuratevi che l'immobile sia in ordine e luminoso, che siano presenti tutti i punti importanti, che non appaiano documenti privati o oggetti di valore, e che la foto migliore sia utilizzata come immagine iniziale.
- Può essere utile comunicare già nell'annuncio le date delle visite. In questo modo risparmierete oneri amministrativi, saprete già in anticipo quando avranno luogo le visite e avrete meno da coordinare.

- Se desiderate essere assistiti nella vendita dell'immobile, i nostri consulenti saranno lieti di occuparsi della parte amministrativa. Dal punto di vista della tecnica di marketing, sanno esattamente come presentare un immobile per generare il maggior numero possibile di interessati.
- I potenziali inquilini attribuiscono spesso grande importanza alle planimetrie. In questo modo possono farsi un quadro migliore della situazione sul posto e della pianificazione dell'arredamento. Soprattutto per gli edifici più vecchi, spesso le planimetrie non sono rappresentative o sono addirittura inesistenti. Gli architetti sono in grado di prepararle, ma a costi relativamente elevati. In questo caso, i clienti di BETTERHOMES possono richiedere al proprio consulente di stilare una planimetria esatta dell'immobile con il tool Giraffe360.

### 3. Visita

Dopo la prima impressione positiva su Internet, è fondamentale che l'immobile convinca anche sul posto. Vi sono alcuni punti semplici, ma importanti da tenere presenti per poter convincere le persone interessate.

#### Questioni aperte

È disponibile un modulo di candidatura per l'immobile?

L'immobile è attraente dall'esterno?

L'immobile è stato pulito a fondo?

Dentro e intorno all'immobile regna l'ordine e gli oggetti privati sono stati sgomberati?

I difetti grandi e piccoli sono stati eliminati?

Le tende e le tapparelle sono aperte e la luce è accesa?

In quali ore della giornata l'immobile appare al meglio?

Potete rispondere a tutte le possibili domande di persone interessate?

Chi contatta telefonicamente i potenziali locatari e quando?

Come reagite in caso di difetti o reclami sull'immobile?

Discutete le proposte di negoziazione già durante la visita?

#### Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

Modulo di candidatura > **consulente, Associazione svizzera dei proprietari di abitazioni o fonti in Internet**

#### Suggerimenti di BETTERHOMES

- Le persone interessate a volte sono molto ingegnose. Un potenziale locatario può tentare di mettere in cattiva luce l'immobile, sperando di ottenere un vantaggio in termini di prezzo. Non fatevi coinvolgere troppo nelle discussioni. Quello che vi interessa è solo affittare.
- Anche se l'immobile è già vuoto, dovrebbe avere un clima piacevole. In inverno, riscaldate prima della visita. Se possibile, lasciate qualche mobile al suo interno. Questo dà sicurezza agli interessati.

- Non tutti amano gli animali domestici. Assicuratevi di lasciare all'esterno i vostri animali prima della visita o fate in modo che non disturbino.
- L'aria viziata e il fumo conferiscono all'immobile un clima abitativo sgradevole. Arieggiate prima della visita. Non fumate durante la visita.

## 4. Selezione dei locatari

Dopo le visite individuate gli interessati più adatti e chiarite alcuni aspetti organizzativi. Si tratta in gran parte di temi finanziari e dell'affinità dei potenziali locatari con voi, l'immobile e il vicinato.



### Questioni aperte

- È stata verificata la solvibilità dei potenziali locatari?
- Sono aperte procedure di esecuzione e, in caso affermativo, perché?
- Sono state ottenute referenze? (datore di lavoro, locatore precedente ecc.)
- I potenziali locatari possono permettersi l'appartamento?
- I potenziali locatari vi fanno buona impressione?
- I potenziali locatari hanno compilato per intero la richiesta di locazione?
- L'estratto di esecuzione è aggiornato e completo?

### Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

- Estratto del registro delle imprese > **persona interessata**
- Certificazione del reddito > **persona interessata / datore di lavoro**
- Curriculum vitae, referenze (se non già disponibili) > **persona interessata**

## Suggerimenti di BETTERHOMES

- La possibilità di finanziare la locazione a lungo termine può essere calcolata approssimativamente sulla base della consolidata regola  $\frac{1}{3}$ , in base alla quale le spese per il canone di locazione lordo (locazione e spese accessorie) devono ammontare al massimo a  $\frac{1}{3}$  del salario netto (salario dopo tutte le deduzioni professionali come la cassa pensioni AVS ecc.).
- Oltre agli aspetti finanziari, durante le visite vale anche la pena conoscere meglio gli interessati. Gli incontri aumentano le possibilità di un buon rapporto di locazione.
- Con BETTERHOMES, il vostro annuncio sarà pubblicato su tutti i portali immobiliari rilevanti, consentendovi così di beneficiare della nostra copertura online al 100 %.

## 5. Contratto di locazione

Non appena avrete individuato i locatari ideali dovrete redigere il relativo contratto. Per evitare spiacevoli sorprese, vi saranno utili le seguenti domande.

### Questioni aperte

Il contratto di locazione è conforme alle norme svizzere?

Il contratto di locazione contiene un'esclusione di responsabilità?

La cauzione di locazione è stabilita nel contratto?

Come viene corrisposta la cauzione di locazione? (assicurazione cauzione locativa o deposito bancario)

I costi di esercizio sono definiti dettagliatamente nel contratto di locazione?

Le persone interessate che hanno inviato un modulo sono state informate della locazione?

Sono stati rimossi gli annunci ancora in corso per la vendita dell'immobile?

### Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

Contratto di locazione > **Associazione svizzera dei proprietari di immobili o Associazione svizzera degli inquilini**

Regolamento dell'immobile > **Associazione svizzera dei proprietari di immobili o Associazione svizzera degli inquilini**

## Suggerimenti di BETTERHOMES

- In Svizzera, i locatari non sono obbligati per legge a redigere un contratto di locazione scritto. In teoria, le parti che sono d'accordo potrebbero stipulare un contratto di locazione orale, anch'esso valido. Tuttavia, sconsigliamo di farlo. Dovreste in ogni caso redigere un contratto di locazione dettagliato in forma scritta.
- La cauzione può ammontare al massimo a tre mesi di locazione e deve essere chiaramente separata dal patrimonio privato con un conto distinto.

- **I seguenti punti dovrebbero essere disciplinati nel contratto di locazione:**
  - Descrizione dettagliata dell'immobile in locazione, compresi i locali accessori
  - Inizio della locazione
  - Durata della locazione
  - Disposizioni in materia di recesso
  - Canone lordo o canone di locazione netto comprese le spese accessorie
  - Prestazioni di sicurezza Cauzione
  - Accordi speciali (animali domestici ecc.)

## 6. Consegna dell'immobile

Una volta terminate tutte le operazioni amministrative e firmato il contratto di locazione, è il momento della consegna dell'immobile. È necessario in particolare assicurarsi che sia in buone condizioni al momento della consegna e riportare eventuali difetti insieme al locatore. Anche in questo capitolo tenete conto dei preziosi consigli dei nostri esperti.

### Questioni aperte

È disponibile un verbale di consegna dettagliato e firmato?

Tutti i difetti sono stati documentati e fotografati?

Quali e quante chiavi ricevono gli inquilini?

Esiste un verbale per le chiavi firmato?

Il locatario ha un'assicurazione di responsabilità civile con un attestato?

### Quali documenti sono necessari e dove posso ottenerli?

Verbale di consegna > **amministrazione, consulente, Associazione svizzera dei proprietari di immobili o Associazione svizzera degli inquilini**

Verbale per le chiavi > **amministrazione, consulente, Associazione svizzera dei proprietari di immobili o Associazione svizzera degli inquilini**

### Suggerimenti di BETTERHOMES

- I locatori possono aumentare il canone di locazione se il tasso d'interesse di riferimento ha registrato un aumento di almeno lo 0.25%.
- I locatari sono tenuti a fornire ai locatori una volta all'anno un conteggio delle spese accessorie, per informarli su eventuali pagamenti aggiuntivi o rimborsi.
- I redditi da locazione fanno parte delle entrate imponibili e sono tassati con l'imposta sul reddito. Tuttavia, molte spese come riparazioni, rinnovi, ristrutturazioni, premi assicurativi o interessi ipotecari possono essere detratte. Inoltre, a seconda del Cantone si deve aggiungere anche un'imposta sugli immobili e sul patrimonio.



**Desiderate assistenza per la locazione del vostro immobile?  
Saremo lieti di consigliarvi!**

---

Il presente documento è un modello non vincolante che non ha la pretesa di essere completo, aggiornato o corretto, ma serve solo come suggerimento e guida. Il modello non sostituisce la consulenza legale nel singolo caso. BETTERHOMES non si assume alcuna responsabilità per l'idoneità della checklist nel caso specifico. BETTERHOMES ne consente l'uso solo per scopi privati. Non sono consentite pubblicazioni senza l'esplicito consenso scritto di BETTERHOMES.