



Abitare

Trovare un appartamento o una casa

Affittare un appartamento

Vicinato

TV / Internet / Telefono

Smaltimento dei rifiuti

Trovare un appartamento o una casa

In Svizzera la maggior parte delle persone abitano in appartamenti in affitto. La ricerca dell'alloggio non è sempre facile e i canoni d'affitto sono alti.

Mercato immobiliare

La maggior parte delle persone che abitano in Svizzera vivono in appartamenti in affitto. Specialmente nelle città e nei Comuni principali, dove vi è scarsa disponibilità di terreni edificabili, non si trovano molti appartamenti liberi. Non è inusuale spendere un quarto del proprio guadagno per pagare l'affitto e forse vale la pena di cercare un'abitazione fuori dal centro. Anche gli affitti nelle cooperative edilizie sono spesso più bassi. A tal fine, all'inizio del contratto di locazione devono essere acquistati dei certificati azionari (Anteilsscheine) della cooperativa. Le famiglie poco abbienti possono richiedere, a determinate condizioni, contributi per la pigione (Familienmietzinsbeiträge).

Cercare un appartamento o una casa

Si possono trovare delle offerte di appartamenti su numerosi siti internet, ma anche nei giornali locali vengono pubblicati degli annunci immobiliari. Alcuni locatori utilizzano le bacheche dei centri commerciali o di altri luoghi (p. es. gli uffici delle amministrazioni comunali) per pubblicizzare i propri appartamenti da affittare, ma molti appartamenti non vengono pubblicati, perciò conviene spargere la voce tra parenti ed amici.

Domanda di locazione

Di norma, quando qualcuno è interessato a prendere in affitto un appartamento, si mette in contatto con il locatore o con l'agenzia immobiliare e fissa un appuntamento per vedere l'abitazione. Se si intende prendere in affitto l'appartamento, bisogna normalmente compilare un modulo. La maggior parte dei locatori richiede inoltre un estratto del registro delle esecuzioni (Betreibungsregisterauszug) e informazioni sommarie riguardanti il reddito del locatario, per assicurarsi che sia in grado di soddisfare gli impegni economici assunti. Si può ottenere l'estratto del registro delle esecuzioni presso l'Ufficio d'esecuzione (Betreibungsamt) competente. Per uno stesso appartamento vi sono quasi sempre numerose richieste, perciò è consigliabile presentare domanda per più abitazioni contemporaneamente.

Comprare un appartamento o una casa

Nel Canton Basel-Stadt gli stranieri con permesso di domicilio C possono acquistare un appartamento o una casa senza alcuna restrizione. Questo vale anche per tutti i cittadini UE/AELS con un permesso di dimora B. Le persone con permesso B, provenienti da altri Paesi, possono comprare un appartamento o una casa solo se poi andranno ad abitarci di persona. Se l'acquirente non ha intenzione di abitare nell'immobile, sarà necessario un permesso per l'acquisto. In ogni caso, per l'acquisto di un immobile è necessario un notaio. Per tutti coloro in possesso di altri permessi (L, F) non è possibile comprare appartamenti o case. Informazioni più dettagliate possono essere richieste presso l'Organo di conciliazione per le controversie in materia di locazione (Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten).

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.hallo-baselstadt.ch/it/abitare/trovare-un-appartamento-o-una-casa

Affittare un appartamento

Chi affitta un appartamento ha, per legge, diversi diritti e doveri. I locatori, per esempio non possono disdire il contratto dall'oggi al domani, ma anche per gli affittuari esistono delle regole a cui attenersi.

Contratto di locazione

Di regola, il locatore e l'inquilino stipulano un contratto di locazione scritto, ma è anche possibile stabilire verbalmente un contratto di locazione, anche se ciò non è consigliabile. Per i contratti di locazione valgono, in ogni caso, perlomeno i diritti e i doveri stabiliti per legge nel Codice delle obbligazioni (Obligationenrecht).

Canone di locazione

Normalmente il canone di locazione è composto dal canone d'affitto e dalle spese accessorie (Nebenkosten) (ad es. riscaldamento, acqua calda, ecc.). Può essere richiesto il pagamento solamente di quelle spese accessorie elencate nel contratto di locazione. Di solito l'affitto va pagato mensilmente e in anticipo. Il locatore può aumentare l'affitto solo in casi motivati ed è tenuto a comunicare l'aumento, in tempo utile, tramite un modulo ufficiale. Se si ritiene che l'aumento non sia giustificato, ci si può rivolgere, entro 30 giorni, all'organo di conciliazione (Schlichtungsbehörde) del Cantone.

Il locatore può richiedere, oltre al canone di locazione, il pagamento di un deposito cauzionale (Kaution) che ammonta ad un massimo di tre mensilità di canone e che verrà restituito quando si lascerà l'abitazione. In alcuni casi l'affittuario può richiedere una riduzione del canone di affitto (Mietzinssenkung) tramite raccomandata. Per esempio, se la base di calcolo è cambiata significativamente.

Ingresso nell'appartamento

Quando si entra in un nuovo appartamento andrebbe assolutamente redatto, insieme al contratto di locazione, un verbale di constatazione danni (Wohnungsabnahmeprotokoll) nel quale il locatore e l'affittuario annotano congiuntamente i danni constatati nell'abitazione. In questo modo ci si assicura che i locatori non debbano pagare per i danni provocati dagli inquilini precedenti. Chi possiede degli animali domestici dovrebbe informarsi prima se può tenerli nell'appartamento. Attenzione: dopo l'ingresso nella nuova abitazione, bisogna annunciarsi, entro 2 settimane, presso il nuovo comune di domicilio.

Danni all'appartamento

I costi per piccoli danni all'abitazione sono a carico dell'inquilino (p. es. un nuovo tubo flessibile per la doccia o un nuovo portasapone). Nel caso di danni di maggiore entità sarà il locatore a farsi carico dei relativi costi. Se è stato l'inquilino stesso a provocare i danni, dovrà eventualmente pagarne le spese. In questi casi è necessario avere un'assicurazione di responsabilità civile privata. Se si rompe qualcosa o se si vogliono fare dei lavori di modifica (p. es. dipingere le pareti) bisogna avvisare il locatore. Quando nell'abitazione si riscontra un danno rilevante (per esempio il riscaldamento difettoso, la lavatrice che non funziona o l'incessante rumore per lavori edili ecc.) si ha diritto ad una riduzione del canone d'affitto fino a quando il problema verrà risolto.

Disdetta

Gli inquilini devono disdire il contratto illimitato di locazione in tempo. Normalmente devono farlo entro 3 mesi. La disdetta viene normalmente registrata a fine mese (tranne il 31.12). I termini e le scadenze per la disdetta sono quasi sempre stabiliti nel contratto di locazione. La disdetta deve essere recapitata per tempo al locatore, al più tardi un giorno prima dell'inizio del termine di disdetta (Kündigungsfrist). È consigliato inviare la lettera di disdetta per posta raccomandata (Einschreiben). Nel caso di alloggi ad uso abitativo il termine minimo di preavviso per la disdetta è di 3 mesi. Se è il locatore a dare la disdetta, deve obbligatoriamente utilizzare un modulo ufficiale. L'affittuario che riceve la disdetta ha 30 giorni di tempo per contestarla presso l'autorità di conciliazione.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.hallo-baselstadt.ch/it/abitare/affittare-un-appartamento

Vicinato

I rapporti con i vicini non hanno la stessa intensità in ogni condominio o in ogni quartiere, ma è comunque sempre raccomandabile cercare di instaurare un dialogo con loro, specialmente in caso di conflitti.

Prendere contatto

In alcuni condomini o in alcuni quartieri, i vicini si incontrano frequentemente (in occasione di feste ecc.), in altri posti questo avviene di meno. I nuovi arrivati possono comunque presentarsi personalmente agli altri inquilini; questa è un'abitudine abbastanza diffusa nel Canton Basel-Stadt. Il motivo per cui alcuni vicini non desiderano avere contatti, non va attribuito necessariamente ai nuovi arrivati. In questi casi ci si deve accontentare semplicemente di una convivenza cortese. Esistono altre possibilità per entrare in contatto con la popolazione locale, per esempio le associazioni.

Regolamento condominiale

Per ogni abitazione, nella quale vivono più locatari o proprietari, esiste un regolamento (Hausordnung), che spesso viene consegnato insieme al contratto di locazione. In esso sono contenute le norme che regolano la convivenza e l'uso degli spazi comuni, così come l'utilizzo della lavanderia. In Svizzera viene data molta importanza al rispetto del regolamento condominiale, soprattutto per quanto riguarda le ore di riposo, che in alcuni casi sono persino stabilite per legge.

Conflitti

Se ci si sente disturbati da qualche vicino che non rispetta le regole condominiali, è consigliabile dapprima cercare il dialogo con la persona interessata. Se non si riesce a risolvere la controversia in questo modo, ci si può rivolgere al locatore o all'amministrazione condominiale e in casi gravi si può anche informare la polizia (telefono 117). La polizia andrebbe chiamata in ogni caso se si è testimoni di atti di violenza in un altro appartamento e se si è preoccupati per l'incolumità dei vicini.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.hallo-baselstadt.ch/it/abitare/vicinato

TV / Internet / Telefono

Per i servizi internet, telefono e TV via cavo esistono diversi gestori. Le offerte variano, in parte, a seconda del luogo di residenza. Quasi tutte le persone che abitano in Svizzera hanno l'obbligo di pagare un canone per la ricezione dei programmi radiofonici e televisivi.

Canone radio e TV

In linea di massima tutte le economie domestiche devono pagare un canone radiotelevisivo indipendentemente dall'apparecchio (Radio- und Fernsehgebühren). Con questa tassa di ricezione, stabilita per legge, vengono sostenuti finanziariamente i programmi del servizio pubblico della radio e TV svizzera (SRG SSR), nonché le radio e le TV private. La riscossione è di competenza della società serafe e avviene una volta all'anno. Le persone che percepiscono le prestazioni complementari possono chiedere di essere esentate dal pagamento del canone di ricezione.

Telefono, internet, TV via cavo

Per il telefono, i servizi internet e la TV via cavo, esistono in Svizzera diversi gestori, alcuni dei quali operano solo a livello regionale. La disponibilità dell'offerta dipende dal luogo di residenza e qualche volta persino dall'abitazione. Vale la pena di confrontare le diverse offerte, poiché vi è un'ampia varietà di servizi e di prezzi. In genere i collegamenti internet nelle abitazioni sono molto veloci. Esistono solo pochi internet point, perché quasi tutti i nuclei abitativi dispongono di un collegamento internet.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.hallo-baselstadt.ch/it/abitare/tv--internet--telefono

Smaltimento dei rifiuti

Lo smaltimento dei rifiuti è di competenza dei comuni, perciò ogni comune ha le proprie regole. Viene data molta importanza alla raccolta differenziata, per questo motivo esistono specifici centri di raccolta.

Raccolta differenziata / Riciclaggio dei rifiuti

La raccolta differenziata dei rifiuti aiuta a preservare l'ambiente e a risparmiare denaro. Per i rifiuti riciclabili, o per quelli nocivi per l'ambiente, esistono dei centri di raccolta specifici o vengono fatte delle apposite raccolte (carta, batterie, vetro, cartone, rifiuti verdi, alluminio, metallo, tessuti, olio ecc.). Questi rifiuti non vanno gettati insieme ai rifiuti domestici. Ogni comune ha un proprio piano di gestione per lo smaltimento (Entsorgungsplan) o un calendario per la raccolta dei rifiuti (Abfallkalender), che si riceve al momento della registrazione presso il Comune. In questo calendario sono indicati i tipi di rifiuti che si possono smaltire, nonché i tempi e i luoghi per lo smaltimento. È vietato bruciare i rifiuti o scaricarli nei luoghi non appositamente previsti. Le bottiglie di plastica (PET-Flaschen) e altri imballaggi si possono smaltire gratuitamente in quasi tutti i punti vendita.

Sacchi / etichette per rifiuti

I rifiuti che non possono essere riciclati (rifiuti domestici, Hausmüll) a Basilea devono essere smaltiti utilizzando i sacchi ufficiali. A Riehen e a Bettingen devono essere smaltiti utilizzando sacchi provvisti di etichetta per i rifiuti. Nel prezzo dei sacchi o delle etichette è inclusa una tassa per lo smaltimento dei rifiuti. Le etichette o i sacchi per i rifiuti che possono essere acquistati nei centri commerciali e nei negozi presenti sul territorio comunale, o presso il Comune stesso. Il sacco con i rifiuti va messo sul ciglio della strada (o più raramente in un altro punto di raccolta) in determinati giorni della settimana. Non è consentito deporre i rifiuti in strada nei giorni in cui non è prevista la raccolta. Nei condomini esistono talvolta degli appositi cassonetti per i rifiuti. Chi ha delle domande o dei dubbi, può chiedere informazioni al comune di domicilio o ai vicini di casa.

Rifiuti speciali

I rifiuti speciali (Sonderabfälle) devono essere sottoposti a un processo di smaltimento particolare perché contengono delle sostanze tossiche o perché inquinano l'ambiente. Fanno parte di questa categoria di rifiuti, per esempio, le vernici, i prodotti chimici, le batterie, le apparecchiature elettriche ed elettroniche, le lampadine a risparmio energetico o anche i medicinali scaduti. Questo tipo di rifiuti non va assolutamente gettato insieme ai rifiuti domestici. Di solito si possono smaltire nello stesso posto dove sono stati acquistati. I produttori e i rivenditori sono obbligati a riprendersi questi rifiuti gratuitamente.

Ulteriori informazioni (link, indirizzi, opuscoli, fogli informativi)

www.hallo-baselstadt.ch/it/abitare/smaltimento-dei-rifiuti