

Guida e dossier di candidatura per affittare un alloggio in Svizzera

espanolesensuiza.ch · Edizione di luglio 2026

Tutto quello che devi capire del mercato degli affitti svizzero e tutti i documenti da preparare per presentare una candidatura solida, dalla prima ricerca fino alla consegna delle chiavi — e cosa fare se una candidatura non va a buon fine.

1/3

l'affitto, spese incluse, non dovrebbe superare un terzo del reddito lordo del nucleo familiare

3 mesi

deposito cauzionale massimo che la legge permette di richiedere

30 giorni

termine per contestare il canone iniziale dove esiste il modulo ufficiale

Indice

01	Come funziona l'affitto · Criteri di solvibilità	2
02	Portali di ricerca dell'alloggio	3
03	Il dossier di candidatura professionale	4
04	Modello di dossier da compilare	5
05	Elenco dei documenti	6
06	Dopo l'invio della candidatura · i rifiuti	7
07	Garanzia di locazione · verbale di consegna	8
08	Spese accessorie · canone iniziale · subaffitto · disdetta	9
09	Errori frequenti, con esempi	10
10	Checklist finale · fonti ufficiali	11

«Un dossier completo e una candidatura tempestiva sono, in pratica, ciò che decide chi ottiene l'alloggio.»

Il mercato svizzero funziona per candidatura competitiva: non basta volere un alloggio, bisogna essere selezionati tra vari candidati. La maggior parte degli alloggi è gestita da **amministrazioni** (régie nella Svizzera romanda, Verwaltung/Immobilien AG in quella tedesca), che amministrano lo stabile e selezionano l'inquilino secondo criteri di solvibilità standardizzati. Il resto riguarda **proprietari privati**, con un rapporto più flessibile ma meno formalizzato.

Le fasi del processo

1. Ricerca dell'annuncio; gli alloggi con un buon rapporto qualità-prezzo spariscono in pochi giorni.
2. Visita, individuale o collettiva con altri candidati.
3. Presentazione del dossier completo, di solito in digitale o via e-mail.
4. Selezione dell'inquilino secondo le garanzie di solvibilità e stabilità; non esiste alcun obbligo legale di motivare un rifiuto.
5. Firma del contratto di locazione / Mietvertrag / contrat de bail e costituzione della garanzia di locazione.

CONSIGLIO PRATICO

Prepara il dossier completo prima di visitare gli alloggi. Nei mercati tesi (Ginevra, Zurigo, Basilea, Losanna), presentare la candidatura nelle ore successive alla visita dà un vantaggio reale.

02 Criteri di solvibilità

La prassi più diffusa richiede che l'affitto, spese incluse, non superi circa **un terzo del reddito lordo del nucleo familiare**: il reddito dovrebbe corrispondere, come minimo, a circa tre volte il canone mensile. Non è una norma di legge ma un uso commerciale generalizzato, applicato quasi sistematicamente.

Canone mensile (spese incluse)	Reddito lordo mensile raccomandato
CHF 1200	a partire da CHF 3600
CHF 1600	a partire da CHF 4800
CHF 2000	a partire da CHF 6000
CHF 2500	a partire da CHF 7500

Conta anche la stabilità lavorativa: un contratto a tempo indeterminato pesa più di uno temporaneo. Se un solo reddito non raggiunge la soglia richiesta, è comune presentare un secondo reddito del nucleo familiare o una garanzia di un terzo solvibile domiciliato in Svizzera.

ATTENZIONE

Se sei appena arrivato in Svizzera e non hai ancora un contratto di lavoro firmato, alcune amministrazioni accettano candidature condizionate alla firma, ma la maggior parte darà priorità a candidati che già dimostrano un reddito stabile.



I portali seguenti concentrano la grande maggioranza dell'offerta di affitti in Svizzera. Conviene iscriversi a più portali contemporaneamente e attivare avvisi fin dal primo giorno, poiché gli alloggi con un buon rapporto qualità-prezzo spariscono spesso in pochi giorni.

Portale	Cosa vi troverai
 Homegate.ch	Il portale generalista più usato in Svizzera, con copertura nelle tre regioni linguistiche e annunci sia di amministrazioni sia di privati.
 ImmoScout24.ch	Un grande volume di annunci, filtri di ricerca avanzati e avvisi via e-mail configurabili per zona e budget.
 Flatfox.ch	Permette di creare un profilo di candidatura e inviarlo direttamente dalla piattaforma a più amministrazioni, senza rifare il dossier ogni volta.
 Comparis.ch	Un comparatore che aggrega annunci di più portali in un unico motore di ricerca, utile per non consultare ogni sito separatamente.
 Anibis.ch	Annunci tra privati, con una presenza maggiore di proprietari privati rispetto alle amministrazioni.

CONSIGLIO PRATICO

Crea un account su più portali contemporaneamente e attiva avvisi via e-mail o SMS per la tua zona e il tuo budget fin dal primo giorno di ricerca. Prima ti arriva l'annuncio, prima potrai chiedere una visita e presentare il tuo dossier.

Altri canali utili

Oltre ai portali, molte amministrazioni pubblicano i propri annunci esclusivamente sul proprio sito istituzionale, senza passare dai grandi aggregatori: conviene individuare le principali amministrazioni/régies della zona cercata e iscriversi anche alle loro liste di novità. I gruppi delle comunità spagnole e ispanofone sui social network condividono spesso anche annunci di subaffitto o passaggio di contratto prima ancora che vengano pubblicati sui portali.

«Gli alloggi con un buon rapporto qualità-prezzo spariscono spesso in pochi giorni.»

REAGIRE IN FRETTA A UN BUON ANNUNCIO FA LA DIFFERENZA

Il dossier non è solo un modulo: è la prima impressione che riceve l'amministrazione o il proprietario, e in un mercato competitivo viene confrontato direttamente con quelli degli altri candidati. Un dossier ben presentato trasmette serietà e facilita la selezione.

Ordine raccomandato dei documenti

- 1 Lettera di motivazione, indirizzata all'amministrazione o al proprietario e adattata all'alloggio specifico.
- 2 Modello di dossier di candidatura, con tutti i campi compilati.
- 3 Documento d'identità valido.
- 4 Permesso di soggiorno o, in mancanza, il contratto di lavoro in corso di richiesta.
- 5 Contratto di lavoro in corso e le ultime tre buste paga.
- 6 Estratto dell'ufficio esecuzioni.
- 7 Conferma dell'assicurazione di responsabilità civile, se già disponibile.
- 8 Referenze di una locazione precedente, se disponibili.

Presentazione e formato

Riunisci tutti i documenti in un **unico file PDF**, nell'ordine indicato sopra, invece di inviare più allegati separati. Dai al file un nome chiaro, per esempio *Cognome_Nome_Dossier_Indirizzo.pdf*, così da essere identificato subito tra decine di candidature.

Scrivi la lettera di motivazione nella lingua della regione dell'alloggio, spiega perché ti interessano proprio quell'alloggio e quella posizione, ed evita formule generiche che possano sembrare copiate da un'altra candidatura. Cura l'ortografia e il tono formale in tutta la documentazione.

CONSIGLIO PRATICO

Tieni pronto un modello di dossier già montato in PDF e aggiorna solo la lettera di motivazione per ogni alloggio. Così puoi rispondere in pochi minuti non appena compare un annuncio interessante.

Compila questo modello e collocalo come seconda pagina del PDF, subito dopo la tua lettera di motivazione.

Dati personali

NOME

COGNOME

DATA DI NASCITA

jj.mm.aaaa



STATO CIVILE

NAZIONALITÀ

INDIRIZZO ATTUALE

TELEFONO

E-MAIL

Situazione professionale

PROFESSIONE

DATORE DI LAVORO

TIPO DI CONTRATTO

DATA DI INIZIO

jj.mm.aaaa



REDDITO MENSILE LORDO

CHF

NUMERO DI OCCUPANTI

Abitudini e situazione familiare

ANIMALI DOMESTICI

☐ Sì

FUMATORE

☐ Sì

VEICOLI

☐ Sì

REFERENZE PRECEDENTI (PROPRIETARIO O AMMINISTRAZIONE PRECEDENTE)

OSSERVAZIONI

Checklist dei documenti generalmente richiesti dalle amministrazioni svizzere. Spunta ogni casella man mano che raccogli il documento corrispondente.

- ☐ Documento d'identità valido (passaporto o carta d'identità).
- ☐ Permesso di soggiorno (permesso B o C) o, se la richiesta è ancora in corso, il contratto di lavoro che la giustifica.
- ☐ Contratto di lavoro in corso.
- ☐ Le ultime tre buste paga.
- ☐ Estratto dell'ufficio esecuzioni (attestazione di non esecuzione).
- ☐ Lettera di motivazione indirizzata all'amministrazione o al proprietario.
- ☐ Conferma di un'assicurazione di responsabilità civile privata (RC economia domestica), se già disponibile.
- ☐ Referenze di una locazione precedente, se disponibili.

ATTENZIONE

L'estratto dell'ufficio esecuzioni ha una **validità limitata, di norma tre mesi**, e va richiesto di persona o online presso l'ufficio competente del cantone di residenza. Se sei appena arrivato e non hai ancora un domicilio registrato, specificalo nella lettera di motivazione invece di lasciare il documento senza spiegazione.

Altri documenti a volte richiesti

Alcune amministrazioni richiedono anche la conferma di apertura della garanzia di locazione o una copia dell'ultimo contratto di affitto, soprattutto se risiedi già in Svizzera. Preparali in anticipo se sai che presto cambierai alloggio.



Dalla selezione alla consegna delle chiavi

1. **Conferma di ricezione** — alcune amministrazioni confermano via e-mail di aver ricevuto il dossier; molte altre contattano solo i candidati preselezionati.
2. **Selezione** — i dossier ricevuti vengono confrontati; può essere richiesto un documento aggiuntivo o una breve chiamata.
3. **Accettazione** — comunicazione formale, di solito via e-mail o telefono, con le condizioni della locazione.
4. **Firma del contratto** — contratto di locazione, Mietvertrag o contrat de bail.
5. **Costituzione della garanzia** — apertura del conto bancario bloccato o sottoscrizione dell'assicurazione di garanzia.
6. **Consegna delle chiavi** — insieme al verbale di consegna.

Se la tua candidatura viene rifiutata

È di gran lunga il risultato più frequente: la concorrenza per gli alloggi con un buon rapporto qualità-prezzo è alta, e non esiste alcun obbligo legale per l'amministrazione di motivare un rifiuto.

- Non interpretarlo automaticamente come un problema del tuo profilo: per un alloggio molto richiesto arrivano decine di dossier.
- Puoi chiedere gentilmente un breve motivo all'amministrazione; alcune lo forniscono, pur non essendo obbligate.
- Rivedi il tuo dossier con la checklist a pagina 11 prima di inviarlo per un altro annuncio.
- Continua a candidarti in parallelo per più alloggi: non aspettare la risposta di uno per continuare a cercare.
- Se sospetti un rifiuto legato a discriminazione per origine o nazionalità, l'ASLOCA, il MV o il servizio cantonale per la parità di trattamento possono darti indicazioni.

CONSIGLIO PRATICO

Tieni un piccolo registro delle candidature inviate (alloggio, data, amministrazione). Se dopo diverse settimane non ricevi alcuna risposta positiva, di solito il problema è nel dossier, non nella mancanza di alloggi disponibili.



Garanzia di locazione (caution / Mietkaution)

Per un alloggio adibito a residenza abituale, la legge limita la garanzia a un **massimo di tre mensilità di affitto netto**. Va depositata su un **conto bancario bloccato**, intestato all'inquilino, dove produce interessi a suo favore per tutta la durata del contratto. Alla fine della locazione, in assenza di danni superiori alla normale usura o di debiti pendenti, il deposito e gli interessi maturati devono essere restituiti integralmente all'inquilino.

Alternativa: società come **SwissCaution** o **FirstCaution** offrono un'assicurazione di garanzia; l'inquilino paga un premio annuo (di solito il 4-6% dell'importo) e la società emette una fideiussione a favore del proprietario.

Opzione	Vantaggio	Svantaggio
Conto bloccato	Capitale e interessi recuperati integralmente	Immobilizza fino a 3 mensilità
Assicurazione di garanzia	Non immobilizza capitale	Il premio annuo non si recupera mai

CONSIGLIO PRATICO

Chiedi all'amministrazione il numero del conto di garanzia intestato a te e confermalo direttamente con la banca. Non trasferire mai la garanzia su un conto personale del proprietario o dell'amministrazione.

Verbale di consegna (état des lieux)

Documento che descrive lo stato esatto dell'alloggio alla consegna delle chiavi; costituisce il riferimento obbligato alla fine del contratto (Wohnungsabnahmeprotokoll in tedesco).

Cosa controllare e fotografare

Pavimenti, pareti e soffitti; porte e finestre; persiane e tapparelle; impianto elettrico; rubinetti e scarichi; elettrodomestici inclusi; riscaldamento; balcone, terrazza o cantina assegnata. Fotografa ogni stanza nel suo insieme e ogni difetto singolarmente, con buona luce e con la data.

ATTENZIONE

Se rilevi un difetto non segnalato nel verbale, comunicalo per iscritto entro un termine breve (di solito pochi giorni) e conserva una copia dell'invio. Trascorso questo termine, un difetto non segnalato può essere imputato all'inquilino al momento del rilascio.

Firma il verbale solo dopo aver verificato il funzionamento di elettrodomestici, riscaldamento e impianti — mai prima.

Spese accessorie

L'**affitto netto** remunera il proprietario; l'**acconto sulle spese accessorie** è un anticipo mensile destinato a coprire i costi comuni (riscaldamento, acqua calda, ascensore, pulizie). La somma dei due importi è ciò che effettivamente si paga ogni mese. Alla chiusura dell'esercizio si calcola la spesa reale e la si confronta con gli acconti versati: se il consumo reale è stato superiore, l'inquilino riceve una fattura integrativa; se è stato inferiore, un rimborso.

Affitto netto	CHF 1350
Acconto spese accessorie	CHF 150
Totale mensile da pagare	CHF 1500

Modulo ufficiale del canone iniziale

Nei cantoni con penuria abitativa ufficialmente riconosciuta, il proprietario deve comunicare, tramite modulo ufficiale (art. 270 CO), il canone pagato dall'inquilino precedente e motivare ogni aumento. Secondo l'Ufficio federale delle abitazioni, ciò si applica a **Zurigo, Friburgo, Ginevra, Neuchâtel, Nidvaldo, Uri, Vaud e Zugo** (elenco variabile; verifica sul portale cantonale).

Se il modulo manca, è incompleto o l'aumento non è motivato, hai **trenta giorni dalla consegna delle chiavi** per contestare il canone davanti alla commissione di conciliazione cantonale in materia di locazione (procedura gratuita, senza avvocato in prima istanza).

Subaffitto

È permesso, ma l'inquilino deve informare il proprietario per iscritto, indicando l'identità del subaffittuario, la durata e l'importo. Il proprietario può opporsi solo in **tre casi**: rifiuto di comunicare le condizioni esatte, condizioni abusive rispetto al contratto principale, o pregiudizio considerevole per il proprietario. L'inquilino principale resta l'unico responsabile del pagamento e dei danni.

Disdetta del contratto

La disdetta ordinaria richiede un **preavviso abituale di tre mesi** e deve coincidere con un termine legale cantonale (nel Canton Vaud, per esempio: fine marzo, giugno e settembre). Al di fuori di queste date, potrebbe essere necessario attendere il termine successivo.

Ordinaria	Preavviso di 3 mesi, rispettando il termine contrattuale o cantonale
Anticipata	Presentare un nuovo inquilino solvibile che accetti le stesse condizioni

CONSIGLIO PRATICO

Comunica sempre il subaffitto per iscritto, anche se il proprietario lo accetta verbalmente: è l'unica prova di aver adempiuto all'obbligo legale di informazione preventiva.



1. Candidarsi per alloggi il cui affitto supera chiaramente un terzo del proprio reddito. *Esempio: con CHF 4500 lordi, evita alloggi oltre i CHF 1500 al mese spese incluse — anche se ti piacciono molto.*
2. Inviare una candidatura incompleta, pensando di completarla più tardi se selezionati. *Esempio: inviare il dossier senza le buste paga "perché le manderò se mi chiamano" spesso fa scartare la candidatura prima ancora di quella chiamata.*
3. Versare una caparra prima di aver firmato un contratto o verificato che l'annuncio e l'interlocutore siano reali. *Esempio: un alloggio molto sotto il prezzo di mercato che chiede un bonifico prima di qualsiasi visita è quasi sempre una truffa.*
4. Firmare il contratto senza leggere le clausole su subaffitto, disdetta anticipata o ripartizione delle spese. *Esempio: scoprire dopo la firma che il preavviso non corrisponde ai termini cantonali abituali.*
5. Non esaminare con attenzione il verbale di consegna, o firmarlo senza aver prima verificato elettrodomestici e impianti. *Esempio: firmare senza provare il forno e scoprire il guasto settimane dopo, a proprie spese.*
6. Ignorare il diritto di contestare il canone iniziale nei cantoni dove esiste il modulo ufficiale. *Esempio: non reclamare entro il termine di trenta giorni pur non essendo motivato l'aumento rispetto all'inquilino precedente.*
7. Non aprire in tempo il conto di garanzia della locazione, ritardando la consegna delle chiavi. *Esempio: aspettare di avere la data esatta del trasloco per avviare la pratica, quando la banca può richiedere diversi giorni.*
8. Sottovalutare i tempi necessari per ottenere l'estratto dell'ufficio esecuzioni o il contratto di lavoro firmato, perdendo così alloggi per mancanza di reattività. *Esempio: richiedere l'estratto il giorno stesso di una visita in un cantone dove la pratica richiede diversi giorni lavorativi.*

ATTENZIONE

Ogni anno vengono segnalate truffe rivolte a chi cerca alloggio su internet: un prezzo molto inferiore al mercato e un proprietario che chiede un anticipo prima di qualsiasi visita o firma. In caso di dubbio, non inviare mai denaro e verifica l'identità dell'interlocutore.

Rileggi questo elenco prima di premere invio. Un dossier completo è, di gran lunga, il fattore che più migliora le tue possibilità.

- | | |
|--|---|
| ☐ L'affitto richiesto non supera un terzo del mio reddito lordo familiare. | ☐ Fondi disponibili per la garanzia di locazione, o scelta fatta tra conto bloccato e assicurazione. |
| ☐ Documento d'identità valido, scansionato e leggibile. | ☐ Verifica che l'annuncio e l'interlocutore siano autentici prima di fornire dati bancari. |
| ☐ Permesso di soggiorno o contratto di lavoro che giustifichi la richiesta. | ☐ Documenti riuniti in un unico PDF, nell'ordine raccomandato e con un nome chiaro. |
| ☐ Contratto di lavoro attuale, firmato, e le ultime tre buste paga. | ☐ Dossier di candidatura completo, con tutti i campi compilati. |
| ☐ Estratto dell'ufficio esecuzioni con meno di tre mesi di anzianità. | ☐ Lettera di motivazione scritta nella lingua della regione, adattata all'alloggio specifico. |
| ☐ Rilettura completa della candidatura prima dell'invio. | |

Fonti ufficiali

Fonte	Contenuto
Codice delle obbligazioni (CO), art. 253–274g	Quadro giuridico federale del contratto di locazione
Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)	Modulo ufficiale per la fissazione del canone iniziale e cantoni in cui si applica
ASLOCA (Association suisse des locataires)	Consulenza e tutela dei diritti degli inquilini, con sezioni cantonali
MV (Mieterinnen- und Mieterverband)	Equivalente dell'ASLOCA nella Svizzera tedesca



Questa guida ha finalità esclusivamente informativa ed è stata elaborata sulla base della legislazione federale svizzera in vigore e delle pratiche abituali del settore immobiliare. Non costituisce una consulenza legale personalizzata. Alcune norme citate — in particolare il modulo ufficiale per il canone iniziale, i termini di disdetta e le scadenze amministrative — possono variare a seconda del cantone di residenza. Verifica sempre le informazioni applicabili presso l'autorità cantonale competente o un'associazione di inquilini prima di prendere una decisione. Españoles en Suiza non si assume alcuna responsabilità per decisioni basate esclusivamente su questo contenuto.