

Modulo ufficiale del Dipartimento delle istituzioni per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modifiche unilaterali (art. 269 d CO / 19 OLAL)

1. Mittente

Cognome / Nome	Via / Domicilio
----------------	-----------------

2. Locatore

Cognome / Nome	Via / Domicilio
----------------	-----------------

3. Conduttore

Cognome / Nome	Via / Domicilio
----------------	-----------------

4. Notifica

Notifichiamo l'aumento del

canone di locazione altre modifiche unilaterali

seguenti:

4.1. Canone di locazione

Canone di locazione, designazione	Attuale CHF	Nuovo CHF
Rif. n.		
<input type="checkbox"/> pigione abitazione <input type="checkbox"/> vani commerciali		
Spese accessorie (acconto)		
<input type="checkbox"/> autorimessa <input type="checkbox"/> posteggio		
Entrata in vigore:	Totale	

Motivi precisi dell'aumento

In caso di prestazioni suppletive indicare se sono stati percepiti contributi per miglorie di valorizzazione (art. 19 cpv. 1 lett. a cifra 5 OLAL) e se sono stati dedotti nel computo dell'aumento di pigione determinato dalla prestazione suppletiva (art. 14 cpv. 3 bis OLAL).

Inviare il modulo completo: pagine 1-2-3-4

4.2. Altre modificazioni unilaterali

Designazione della pretesa

Entrata in vigore

Motivi precisi della modificazione

L'aumento del canone di locazione o delle altre pretese può essere contestato **entro il termine perentorio di 30 giorni** dalla ricezione della presente comunicazione, presso l'Ufficio di conciliazione competente (vedi elenco all'ultima pagina); in caso di mancata contestazione, gli aumenti sopra indicati sono reputati accettati.

La procedura è di regola gratuita. Le condizioni legali per contestare l'aumento della pigione o altre modificazioni unilaterali del contratto sono elencate alla pag. 3.

Il presente modulo deve essere spedito in forma raccomandata al conduttore.

Luogo e data

Firma del locatore o del suo rappresentante

Inviare il modulo completo: pagine 1-2-3-4

Art. 269 *A. Pigionie abusive*
I. Regola

Sono abusive le pigioni con le quali è ottenuto un reddito sproporzionato dalla cosa locata o fondate su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo.

Art. 269a *II. Eccezioni*

Di regola non sono abusive segnatamente le pigioni che:

- a. sono nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere;
- b. sono giustificate dal rincaro dei costi o da prestazioni suppletive del locatore;
- c. ove trattasi di costruzioni recenti, sono nei limiti del reddito lordo compensante i costi;
- d. servono esclusivamente a compensare una riduzione della pigione accordata precedentemente nell'ambito di una redistribuzione dei costi usuali di finanziamento e sono fissate in un piano di pagamento previamente comunicato al conduttore;
- e. garantiscono unicamente il potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi;
- f. non eccedono i canoni raccomandati nei contratti quadro di locazione di associazioni di locatori e inquilini o di organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

Art. 269b *B. Pigionie indicizzate*

La pattuizione di pigioni soggette all'adeguamento ad un indice è valida soltanto se la locazione è conclusa per cinque anni almeno e l'indice cui è fatto riferimento è quello nazionale dei prezzi al consumo.

Art. 269c *C. Pigionie scalari*

La pattuizione di pigioni soggette a un determinato aumento periodico è valida soltanto se:

- a. la locazione è conclusa per tre anni almeno;
- b. la pigione è aumentata una volta all'anno al massimo; e
- c. l'aumento è fissato in franchi.

Art. 269d *D. Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore*

¹ Il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare, motivandolo, l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

² L'aumento è nullo se il locatore:

- a. non lo comunica mediante il modulo prescritto;
- b. non lo motiva;
- c. lo comunica con la minaccia di disdetta o dando la disdetta.

³ I capoversi 1 e 2 si applicano anche se il locatore intende in altro modo modificare unilateralmente il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

Art. 270b *II. Contestazione dell'aumento della pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto*

¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, la liceità dell'aumento della pigione ai sensi degli articoli 269 e 269a.

² Il capoverso 1 si applica anche se il locatore modifica in altro modo unilateralmente il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

Art. 270c *III. Contestazioni di pigioni indicizzate*

Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, ciascuna delle parti può contestare innanzi l'autorità di conciliazione soltanto che l'aumento o la riduzione della pigione domandato dalla controparte è fondato su una variazione dell'indice o corrisponde a tale variazione.

Art. 270d *IV. Contestazioni di pigioni scalari*

Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può contestare la pigione scalare.

Art. 270e *F. Validità ulteriore della locazione durante la procedura di contestazione*

Il contratto di locazione permane valido senza alcun cambiamento:

- a. durante il procedimento di conciliazione, se le parti non raggiungono un'intesa, e
- b. durante il procedimento giudiziario, fatti salvi i provvedimenti cautelari ordinati dal giudice.

Elenco uffici di conciliazione

- Ufficio N. 1 con sede a Chiasso e con giurisdizione nei Comuni di Chiasso, Balerna, Breggia, Coldrerio, Morbio Inferiore e Vacallo.
- Ufficio N. 2 con sede a Mendrisio e con giurisdizione nei Comuni di Mendrisio, Arogno, Brusino Arsizio, Castel San Pietro, Melano, Novazzano, Riva San Vitale, Rovio e Stabio.
- Ufficio N. 3 con sede a Lugano Ovest e con giurisdizione nel Comune di Lugano (nei quartieri di Barbengo, Besso, Carabbia, Carona, Centro, Loreto, Molino Nuovo, Breganzona, Pambio Noranco e Pazzallo).
- Ufficio N. 4 con sede a Lugano est e con giurisdizione nel Comune di Lugano (nei quartieri di Aldesago, Bogno, Brè, Cadro, Cassarate, Castagnola, Certara, Cimadara, Cureggia, Davesco Soragno, Gandria, Pregassona, Sonvico, Valcolla, Viganello e Villa Luganese).
- Ufficio N. 5 con sede a Agno e con giurisdizione nei Comuni di Agno, Alto Malcantone, Aranno, Astano, Bedigliora, Bioggio, Bissone, Cademario, Caslano, Collina d'Oro, Croglio, Curio, Grancia, Magliaso, Manno, Maroggia, Melide, Migliegla, Monteggio, Morcote, Muzzano, Neggio, Novaggio, Paradiso, Ponte Tresa, Pura, Sessa, Sorengo, Vernate e Vico Morcote.
- Ufficio N. 6 con sede a Massagno e con giurisdizione nei Comuni di Massagno, Bedano, Cadempino, Canobbio, Capriasca, Comano, Cureglia, Gravesano, Lamone, Mezzovico-Vira, Monteceneri, Origlio, Ponte Capriasca, Porza, Savosa, Torricella-Taverne e Vezia.
- Ufficio N. 7 con sede a Locarno e con giurisdizione nei Comuni di Locarno, Brissago, Centovalli, Gresso, Isorno, Losone, Mosogno, Onsernone, Ronco s. Ascona, Terre di Pedemonte e Vergeletto.
- Ufficio N. 8 con sede a Minusio e con giurisdizione nei comuni di Minusio, Ascona, Avegno Gordevio, Bosco Gurin, Brione s/Minusio, Brione Verzasca, Campo Vallemaggia, Cerentino, Cevio, Corippo, Cugnasco-Gerra, Frasco, Gambarogno, Gordola, Lavertezzo, Lavizzara, Linescio, Maggia, Mergoscia, Muralto, Orselina, Sonogno, Tenero-Contra e Vogorno.
- Ufficio N. 9 con sede a Bellinzona e con giurisdizione nel Comune di Bellinzona.
- Ufficio N.10 con sede a Giubiasco e con giurisdizione nei Comuni di Giubiasco, Arbedo Castione, Cadenazzo, Camorino, Gnosca, Gorduno, Gudo, Isonne, Lumino, Moleno, Monte Carasso, Pianezzo, Preonzo, Sant'Antonino, Sant'Antonio e Sementina.
- Ufficio N.11 con sede a Biasca e con giurisdizione nei Comuni di Biasca, Acquarossa, Airolo, Bedretto, Blenio, Bodio, Claro, Cresciano, Dalpe, Faido, Giornico, Iragna, Lodrino, Osogna, Personico, Pollegio, Prato Leventina, Quinto, Serravalle e Sobrio.

Inviare il modulo completo: pagine 1-2-3-4
