

Modulo ufficiale del Dipartimento delle istituzioni per la notifica della disdetta del contratto di affitto (art. 298 cpv. 2 CO)

1. Mittente

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

2. Locatore

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

3. Affittuario

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

4. Notifica della disdetta

Il locatore	
Rappresentato da	
Notifica all'affittuario	
la disdetta	
Per	
<input type="checkbox"/> l'abitazione <input type="checkbox"/> locali commerciali	
Sita/i nel Comune di	Via
Con effetto a decorrere dal	

1. L'affittuario può chiedere per iscritto la motivazione della disdetta.
2. La disdetta può essere contestata, nel **termine perentorio di 30 giorni** dalla ricezione della presente comunicazione, presso l'Ufficio di conciliazione competente (vedi elenco all'ultima pagina).
3. L'affittuario può domandare la prorogazione dell'affitto, nel **termine perentorio di 30 giorni** dalla ricezione della presente comunicazione, presso l'Ufficio di conciliazione competente (vedi elenco all'ultima pagina).
4. La procedura è di regola gratuita.

Il presente modulo deve essere spedito in forma raccomandata all'affittuario.

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

Luogo e data	Firma
--------------	-------

PROTEZIONE DALLA DISDETTA IN MATERIA DI LOCAZIONE DI LOCALI D'ABITAZIONE E COMMERCIALI (ART. 300 e ART. 271, 271a, 272, 272a, 272b, 272c, 272d, 273, 273b, 273c CO)

Art. 271 *A. Contestabilità della disdetta* *I. In generale*

¹ La disdetta può essere contestata se contraria alle regole della buona fede.

² La parte che dà la disdetta deve motivarla a richiesta dell'altra.

Art. 271a *II. Disdetta da parte del locatore*

¹ La disdetta può essere contestata in particolare se data dal locatore:

- a. poiché il conduttore fa valere in buona fede pretese derivantigli dalla locazione;
- b. allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione;
- c. esclusivamente per indurre il conduttore ad acquistare l'abitazione locata;
- d. durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempreché il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva;
- e. nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore:
 1. è risultato ampiamente soccombente;
 2. ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni;
 3. ha rinunciato ad adire il giudice;
 4. ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui;
- f. per mutamenti nella situazione familiare del conduttore che non comportano svantaggi essenziali per il locatore.

² Il capoverso 1 lettera e) si applica anche quando il conduttore può provare con documenti scritti di essersi accordato con il locatore, fuori di un procedimento di conciliazione o giudiziario, circa una pretesa derivante dalla locazione.

³ Le lettere d) ed e) del capoverso 1 non si applicano se è stato data disdetta:

- a. perché la cosa locata occorre al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini;
- b. per mora del conduttore (art. 257d);
- c. per violazione grave dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini (art. 257f cpv. 3 e 4);
- d. in seguito all'alienazione della cosa locata (art. 261 cpv. 1);
- e. per motivi gravi (art. 266 g);
- f. per fallimento del conduttore (art. 266 h).

Art. 272 *B. Protrazione della locazione* *I. Diritto del conduttore*

¹ Il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore.

² L'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo segnatamente conto:

- a. delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto del contratto;
- b. della durata della locazione;
- c. della situazione personale, familiare ed economica delle parti e del loro comportamento;
- d. dell'eventuale fabbisogno del locatore e dei suoi stretti parenti od affini, come pure dell'urgenza di siffatto fabbisogno;
- e. della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali.

³ Se è chiesta una seconda protrazione, l'autorità competente considera anche se il conduttore ha intrapreso quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lui per porre rimedio agli effetti gravosi.

Art. 272a *II. Esclusione della protrazione*

¹ La protrazione è esclusa se è stata data disdetta:

- a. per mora del conduttore (art. 257d);
- b. per violazione grave dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini (art. 257f cpv. 3 e 4);
- c. per fallimento del conduttore (art. 266h);
- d. di un contratto di locazione che, in vista di imminenti lavori di trasformazione o demolizione, è stato espressamente concluso soltanto per il tempo intercorrente fino all'inizio della costruzione o fino all'ottenimento della relativa licenza.

² Di regola, la protrazione è esclusa se il locatore offre al conduttore altri locali d'abitazione o commerciali equivalenti.

Art. 272b *III. Durata della protrazione*

¹ La locazione di abitazioni può essere protratta per quattro anni al massimo, quella di locali commerciali per sei anni. Entro questi limiti possono essere accordate una o due protrazioni.

² Se la protrazione è pattuita dalle parti, questi limiti non valgono e il conduttore può rinunciare a una seconda protrazione.

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

Art. 272c*IV. Validità ulteriore della locazione*

¹ Ciascuna parte può chiedere che, nella decisione di prorogazione, il contratto venga adeguato alla nuova situazione.

² Se non è stato modificato nella decisione di prorogazione, il contratto permane valido senza alcun cambiamento durante la prorogazione; sono salve le possibilità legali d'adeguamento.

Art. 272d*V. Disdetta durante la prorogazione*

Se la decisione di prorogazione o le parti non dispongono altrimenti, il conduttore può dare la disdetta:

- a. con preavviso di un mese per la fine di un mese, se la prorogazione non è superiore a un anno;
- b. con preavviso di tre mesi per una scadenza legale, se la prorogazione è superiore a un anno.

Art. 273*C. Termini e procedura*

¹ La parte che intende contestare la disdetta deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dal ricevimento della disdetta.

² Il conduttore che intende domandare la prorogazione della locazione deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione:

- a. per le locazioni a tempo indeterminato, entro 30 giorni dal ricevimento della disdetta;
- b. per le locazioni a tempo determinato, al più tardi 60 giorni prima della scadenza del contratto.

³ Il conduttore che intende domandare una seconda prorogazione deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione al più tardi 60 giorni prima della scadenza della prorogazione iniziale.

⁴ La procedura davanti all'autorità di conciliazione è retta dal CPC.

⁵ L'autorità competente, qualora respinga una richiesta del conduttore concernente la contestazione della disdetta, esamina d'ufficio se la locazione possa essere prorogata.

Art. 273b*E. Sublocazione*

¹ Le disposizioni del presente capo sono applicabili alla sublocazione, sempreché non sia sciolta la locazione principale. La prorogazione è possibile soltanto per la durata della locazione principale.

² Se la sublocazione è intesa principalmente ad eludere le disposizioni sulla protezione dalle disdette, il subconduttore beneficia di questa protezione senza riguardo alla locazione principale. In caso di disdetta della locazione principale, il locatore è surrogato al conduttore nel contratto con il subconduttore.

Art. 273c*F. Disposizioni imperative*

¹ Il conduttore può rinunciare ai diritti conferitigli dal presente capo soltanto se previsto espressamente da quest'ultimo.

² Le convenzioni contrarie sono nulle.

Art. 300*P. Protezione delle disdette in caso d'affitto di locali d'abitazione e commerciali*

¹ Alla protezione dalle disdette in caso d'affitto di locali d'abitazione e commerciali sono applicabili per analogia le disposizioni in materia di locazione (art. 271-273c).

² Non sono applicabili le disposizioni sulle abitazioni familiari.

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

Elenco uffici di conciliazione

- Ufficio N. 1 con sede a Chiasso e con giurisdizione nei Comuni di Chiasso, Balerna, Breggia (Bruzella, Cabbio, Caneggio, Morbio Superiore, Muggio e Sagno), Coldrerio, Morbio Inferiore e Vacallo.
- Ufficio N. 2 con sede a Mendrisio e con giurisdizione nei Comuni di Mendrisio (Arzo, Besazio, Capolago, Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio, Meride, Rancate, Salorino e Tremona), Arogno, Brusino Arsizio, Castel San Pietro (Casima, Castel S. Pietro e Monte), Melano, Novazzano, Riva San Vitale, Rovio e Stabio.
- Ufficio N. 3 con sede a Lugano Ovest e con giurisdizione 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 nei quartieri di Aldesago, Bogno, Brè, Cadro, Cassarate, Castagnola, Certara, Cimadera, 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 (Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio), Aranno, Astano, Bedigliora, Bioggio (Bioggio, Bosco Luganese, Cimo e Iseo), Bissone, Cademario, Caslano, Collina d'Oro (Agra, Carabietta, Gentilino e Montagnola), Croglio, Curio, Grancia, Magliaso, Manno, Maroggia, Melide, Miglieglia, 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 (Bidogno, Cagiallo, Capriasca, Corticiasca, Lopagno, Lugaggia, Roveredo Capriasca, Sala Capriasca, Tesserete e Vaglio), Comano, Cureglia, Gravesano, Lamone, Mezzovico-Vira, Monteceneri (Bironico, Camignolo, Medeglia, Rivera e Sigirino), Origgio, Ponte Capriasca, Porza, Savosa, Torricella-Taverne e Vezia.
- Ufficio N. 7 con sede a Locarno e con giurisdizione nei Comuni di Locarno, Brissago, Centovalli (Borgnone, Intragna e Palagnedra), Gresso, Isorno (Auessio, Berzona e Loco), Losone, Mosogno, Onsernone (Comologno, Crana e Russo), Ronco s. Ascona, Terre di Pedemonte (Cavigliano, Tegna e Verscio) e Vergeletto.
- Ufficio N. 8 con sede a Minusio e con giurisdizione nei comuni di Minusio, Ascona, Avegno Gordevio (Avegno e Gordevio), Bosco Gurin, Brione s/Minusio, Brione Verzasca, Campo Vallemaggia, Cerentino, Cevio (Bignasco, Cavergho e Cevio), Corippo, Cugnasco-Gerra (Cugnasco e Gerra Verzasca), Frasco, Gambarogno (Caviano, Contone, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, Sant'Abbondio, San Nazzaro e Vira Gambarogno), Gordola, Lavertezzo, Lavizzara (Broglio, Brontallo, Fusio, Menzonio, Peccia e Prato-Sornico), Linescio, Maggia (Aurigeno, Coglio, Giumaglio, Lodano, Maggia, Moghegno e Someo), 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 (Cadenazzo e Robasacco), 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 (Castro, Corzoneso, Dongio, Largario, Leontica, Lottigna, Marolta, Ponto Valentino e Prugiasco) Airolo, Bedretto, Blenio (Aquila, Campo Blenio, Ghirone, Olivone e Torre), Bodio, Claro, Cresciano, Dalpe, Faido (Anzonico, Calonico, Calpiogna, Campello, Cavagnago, Chiggiozna, Chironico, Faido, Mairengo, Osco e Rossura), Giornico, Iragna, Lodrino, Osogna, Personico, Pollegio, Prato Leventina, Quinto, Serravalle (Ludiano, Malvaglia e Semione) e Sobrio.

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