



Locatore

Conduttore  
RACCOMANDATA

Oggetto della locazione:

In virtù dell'art. 269d del Codice delle obbligazioni CO Le comunico/comunichiamo quanto segue:

**Aumento della pigione**

**Altra modificazione unilaterale del contratto**

**A. Pigione**

**finora**

**nuova dal:**

Pigione netta (senza spese accessorie) per:

Appartamento     locali commerciali

Garage             posteggio

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

**Spese accessorie**

Riscaldamento     acconto     forfait

Acqua calda         acconto     forfait

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

fr. \_\_\_\_\_

- totale mensile    fr. \_\_\_\_\_ nuovo    - totale mensile    fr. \_\_\_\_\_

**Motivo dell'aumento:**     motivazione secondo lettera accompagnatoria separata<sup>1</sup>

L'aumento della pigione è motivato tra l'altro da prestazioni suppletive ai sensi dell'art. 269a lett. b CO  
Se sì: agli investimenti per miglioramenti che incrementano il valore (prestazioni suppletive) sono stati versati sussidi promozionali

	sì	no
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**B. Altre modificazioni unilaterali del contratto**

a) Descrizione della modificazione:

b) Motivo della modificazione<sup>1</sup>:

c) Data dell'entrata in vigore:

**Il presente aumento di pigione e/o l'altra modificazione unilaterale del contratto può/possono essere impugnato/a/i come abusivo/a/i presso la competente autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione.** Trova l'indirizzo dell'autorità di conciliazione in materia di locazione competente per il Suo distretto su <http://www.justiz-gr.ch>, menù "Autorità di conciliazione", titolo "Locazione" oppure può chiederlo alla cancelleria comunale.

**\*Se la motivazione viene fornita in una lettera accompagnatoria, il locatore deve farvi esplicita menzione nel modulo.**

Luogo / data

Firma

## Estratto delle disposizioni del Codice svizzero delle obbligazioni

### Allegato al modulo per la comunicazione di aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto conformemente all'art. 269d CO

Titolo ottavo: Della locazione

Capo secondo: Della protezione dalle pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali

#### Art. 269 (A. Pigioni 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:

- sono nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere;
- sono giustificate dal rincaro dei costi o da prestazioni suppletive del locatore;
- ove trattasi di costruzioni recenti, sono nei limiti del reddito lordo compensante i costi;
- servono esclusivamente a compensare una riduzione della pigione accordata precedentemente nell'ambito di una ridistribuzione dei costi usuali di finanziamento e sono fissate in un piano di pagamento previamente comunicato al conduttore;
- garantiscono unicamente il potere d'acquisto del capitale, sopportante i rischi;
- 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. Pigioni 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. Pigioni scalari)

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

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

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> L'aumento è nullo se il locatore:

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

<sup>3</sup> 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. 270 (E. Contestazione della pigione, I. Domanda di riduzione, 1. Pigione iniziale)

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale a' sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni e di locali commerciali;

o

- il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa.

<sup>2</sup> In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269d per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

#### Art. 270a (2. Durante la locazione)

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare la liceità della pigione e domandarne la riduzione per la prossima scadenza di disdetta ove abbia motivo di credere che il locatore ottenga dalla cosa locata un reddito sproporzionato a' sensi degli articoli 269 e 269a a causa di una modificazione essenziale delle basi di calcolo, segnatamente a causa di una diminuzione dei costi.

<sup>2</sup> Il conduttore deve presentare per scritto la richiesta di riduzione al locatore, che deve pronunciarsi entro 30 giorni. Se il locatore non acconsente, in tutto o in parte, alla richiesta, oppure non risponde entro il termine, il conduttore può adire entro 30 giorni l'autorità di conciliazione.

<sup>3</sup> Il capoverso 2 non è applicabile se il conduttore chiede la riduzione simultaneamente alla contestazione della liceità di un aumento.

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

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

<sup>2</sup> 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. Contestazione 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. Contestazione 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:

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

### Applicazione in caso di affitto, di appartamenti di lusso e di appartamenti che beneficiano di misure di incoraggiamento

#### Art. 253b (2. Disposizioni sulla protezione da pigioni abusive)

<sup>1</sup> Le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive (art. 269 segg.) sono applicabili per analogia agli affitti non agricoli e ad altri rapporti contrattuali il cui contenuto essenziale risieda nella concessione remunerata di locali d'abitazione o commerciali.

<sup>2</sup> Esse non sono applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso che comprendono 6 o più locali (cucina non compresa).

<sup>3</sup> Le disposizioni sulla contestazione delle pigioni abusive non si applicano ai locali d'abitazione in favore dei quali sono state prese misure di incoraggiamento da parte dei poteri pubblici e le cui pigioni sono sottoposte al controllo di un'autorità.