



Locatore

Conduttore

RACCOMANDATA

Oggetto della locazione:

Il contratto di locazione del  
per il

per l'oggetto summenzionato viene disdetto

Il conduttore può:

1. richiedere al locatore una motivazione della disdetta,
2. contestare la disdetta presso l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla ricezione,
3. presentare all'autorità di conciliazione una domanda di protrazione della locazione, entro 30 giorni dalla ricezione della disdetta.

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.

Luogo e data

Locatore  
(firma)

# Estratto del Codice delle obbligazioni (locazione e affitto)

## Disposizioni generali

### Della protezione dalle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali

#### Art. 271 (A. Contestabilità della disdetta, I. In genere)

- <sup>1</sup> La disdetta può essere contestata se contraria alle regole della buona fede.
- <sup>2</sup> La parte che dà la disdetta deve motivarla a richiesta dell'altra.

#### Art. 271a (II. Disdetta da parte del locatore)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata 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. 2);
  - e. per motivi gravi (art. 266g);
  - f. per fallimento del conduttore (art. 266h).

#### Art. 272 (B. Protrazione della locazione, I. Diritto del conduttore)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 o 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.
- <sup>3</sup> 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)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Se la protrazione è pattuita dalle parti, questi limiti non valgono e il conduttore può rinunciare a una seconda protrazione.

#### Art. 272c (IV. Validità ulteriore della locazione)

- <sup>1</sup> Ciascuna parte può chiedere che, nella decisione di protrazione, il contratto venga adeguato alla nuova situazione.
- <sup>2</sup> Se non è stato modificato nella decisione di protrazione, il contratto permane valido senza alcun cambiamento durante la protrazione; sono salve le possibilità legali d'adeguamento.

#### Art. 272d (V. Disdetta durante la protrazione)

- Se la decisione di protrazione 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 protrazione non è superiore a un anno;
  - b. con preavviso di tre mesi per una scadenza legale, se la protrazione è superiore a un anno.

#### Art. 273 (C. Termini e procedura)

- <sup>1</sup> La parte che intende contestare la disdetta deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dal ricevimento della disdetta.
- <sup>2</sup> Il conduttore che intende domandare la protrazione 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.
- <sup>3</sup> Il conduttore che intende domandare una seconda protrazione deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione al più tardi 60 giorni prima della scadenza della protrazione iniziale.
- <sup>4</sup> La procedura davanti all'autorità di conciliazione è retta dal CPC.
- <sup>5</sup> L'autorità competente, qualora respinga una richiesta del conduttore concernente la contestazione della disdetta, esamina d'ufficio se la locazione possa essere protratta.

#### Art. 273a (D. Abitazioni familiari)

- <sup>1</sup> Se la cosa locata funge da abitazione familiare, anche il coniuge del conduttore può contestare la disdetta, chiedere la protrazione della locazione ed esercitare tutti gli altri diritti che competono al conduttore in caso di disdetta.
- <sup>2</sup> Le convenzioni concernenti la protrazione della locazione sono valide soltanto se concluse con ambedue i coniugi.
- <sup>3</sup> Il presente articolo si applica per analogia ai partner registrati.

#### Art. 273b (E. Sublocazione)

- <sup>1</sup> Le disposizioni del presente capo sono applicabili alla sublocazione, sempreché non sia sciolta la locazione principale. La protrazione è possibile soltanto per la durata della locazione principale.
- <sup>2</sup> 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)

- <sup>1</sup> Il conduttore può rinunciare ai diritti conferitigli dal presente capo soltanto se previsto espressamente da quest'ultimo.
- <sup>2</sup> Le convenzioni contrarie sono nulle.

## L'affitto

#### Art. 298 (IV. Forma della disdetta per locali d'abitazione o commerciali)

- <sup>1</sup> La disdetta per locali d'abitazione o commerciali deve essere data per scritto.
- <sup>2</sup> Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo approvato dal Cantone, sul quale sia indicata all'affittuario la procedura per contestare la disdetta o per domandare una protrazione dell'affitto.
- <sup>3</sup> La disdetta che non osserva le condizioni previste nel presente articolo è nulla.

#### Art. 300 (P. Protezione dalle disdette in caso d'affitto di locali d'abitazione e commerciali)

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> Non sono applicabili le disposizioni sulle abitazioni familiari (art. 273a).

#### Art. 301 (Q. Procedura)

La procedura è retta dal CPC.