INIZIATIVA PARLAMENTARE

presentata nella forma elaborata da Gianni Guidicelli per la modifica dell'art. 6 lett. d) della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione dei locali d'abitazione e commerciali d'affitto

del 27 giugno 2007

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di attribuire la competenza decisionale agli Uffici di conciliazione in materia di locazione anche nell'ambito delle disdette straordinarie.

Il Tribunale federale, in una recente sentenza, indicava:

«Il TF ha accertato che l'UC non ha competenza decisionale nell'ambito delle disdette straordinarie ma solo ed esclusivamente per le disdette ordinarie ai sensi degli art. 271 e 271a. La competenza decisionale si trova all'art. 273 che è inserito nel capo concernente la protezione delle disdette per i locali abitativi e commerciali, capo che non contempla i casi di disdetta straordinaria. Solo un'apposita disposizione del diritto cantonale potrebbe attribuire all'UC tale competenza ciò che né il canton VS (dove il caso si è prodotto) né il Ticino hanno fatto». (Sentenza 4C.168/2001)

Gli uffici di conciliazione non prendono quindi attualmente decisioni sulle seguenti disdette straordinarie:

- art. 257d CO: disdetta per mora del conduttore
- art. 257f CO: disdetta in caso di violazioni contrattuali (es. disturbi vicini, ecc.)
- art. 259b lett. a): disdetta a seguito di difetto grave dell'ente locato
- art. 266g CO: disdetta per motivi gravi
- art. 266h CO: disdetta per fallimento del conduttore
- art. 261 cpv. 2 CO: disdetta per mutamento proprietario (alienazione della cosa)
- art. 266i CO: disdetta degli eredi per morte del conduttore

La competenza decisionale degli Uffici di conciliazione in materia di disdette straordinarie serve a sgravare di lavoro le Preture e a rendere più efficace il tentativo di conciliazione (per esempio: più discussione e accordi su pagamenti rateali, ecc.). Oggi, in assenza della competenza decisionale degli Uffici, le parti tendono a non partecipare o a formalizzarsi sulle posizioni come pure a inoltrare l'istanza di sfratto in Pretura e a rinunciare pertanto al tentativo di conciliazione.

Da notare inoltre che fino alla fine del 2005 gli Uffici di conciliazione decidevano sulle disdette straordinarie. Questa procedura è pertanto stata collaudata per diversi anni con un risultato più che positivo sia per quanto concerne l'esito delle vertenze sia per quanto riguarda il buon funzionamento degli Uffici di conciliazione.

L'art. 6 lett. d) della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali d'affitto deve quindi essere completato nel seguente modo:

L'Ufficio deve:

...

d) *decidere nei casi previsti dalla legge, in particolare dagli **art. 257d, 257f, 259b lett. a, 259h, 259i, 261 cpv. 2, 266g, 266h, 266i, 271 e 271a, 272, 300 CO, nonché dall'art. 37 della presente legge;***

Gianni Guidicelli