

Rapporto parziale 3

numero	data	Dipartimento
6018 R parz.3	18 novembre 2009	ISTITUZIONI
Concerne		

**della Commissione della legislazione
sull'iniziativa parlamentare 17 settembre 2007 presentata nella forma
elaborata da Giuseppe (Bill) Arigoni per la modifica degli art. 7 e 41 cpv.
6 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione
di locali d'abitazione e commerciali d'affitto**

(v. messaggio 8 gennaio 2008 n. 6018)

I.	LE RICHIESTE DELL'INIZIATIVA ELABORATA	1
II.	LA POSIZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO	2
III.	I LAVORI COMMISSIONALI	2
IV.	LA VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE	3
V.	CONCLUSIONE	4
	DISEGNO DI LEGGE	5

I. LE RICHIESTE DELL'INIZIATIVA ELABORATA

L'attuale *art. 41 cpv. 6 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 9 novembre 1992 (RL 3.3.2.1.4)* prevede che il perito degli immobili e il supplente devono essere indipendenti dagli organi e dall'amministrazione comunali del comprensorio di nomina e non possono svolgere altri mandati su incarico del Comune.

Il deputato Giuseppe (Bill) Arigoni ritiene che questa norma riduca sensibilmente la possibilità di trovare persone disposte a svolgere il ruolo di perito comunale degli immobili. Egli propone pertanto, con la sua iniziativa in forma elaborata del 17 settembre 2007, di stralciare l'esigenza di essere indipendente dagli organi comunali e l'impossibilità di ricevere mandati dal Comune. Il deputato postula quindi che il perito e il supplente debbano unicamente essere indipendenti dall'amministrazione comunale del comprensorio di nomina.

Con lo stesso atto parlamentare Arigoni chiede pure la modifica dell'*art. 7 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione dei locali d'abitazione e commerciali d'affitto*. Il cpv. 1 di questa norma prevede attualmente che l'Ufficio di conciliazione è composto di un presidente neutrale, un rappresentante dei locatori e un rappresentante dei conduttori. Almeno uno dei membri dell'Ufficio deve avere una formazione giuridica. Per ogni componente dell'Ufficio è designato un supplente. Il

deputato Arigoni afferma che la persona che riveste la carica di presidente di un Ufficio di conciliazione in materia di locazione non dovrebbe poter rappresentare né i conduttori né i locatori presso altri Uffici di conciliazione, presso le Preture e presso il Tribunale d'appello.

II. LA POSIZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

Con il messaggio governativo n. 6018 dell'8 gennaio 2008, al quale - se non altrimenti indicato - si rimanda integralmente, il Consiglio di Stato osserva quanto segue:

1. riguardo alla proposta di modifica dell'*art. 41 cpv. 6* l'Esecutivo - preso atto delle difficoltà nella ricerca di persone disponibili ad entrare in Consiglio comunale o a svolgere il ruolo di perito comunale degli immobili - propone di *accogliere parzialmente* la richiesta formulata da Arigoni nel senso di eliminare la regola che impedisce al perito e al supplente di essere membro del Consiglio comunale e di svolgere mandati su incarico del Comune. Ritiene invece utile mantenere l'incompatibilità tra la funzione di perito (e supplente) e la carica di membro del Municipio, in quanto quest'ultimo organo dirige l'amministrazione comunale. È importante, infatti, che venga rispettata la volontà del legislatore che ha voluto espressamente consolidare l'indipendenza del perito comunale degli immobili locativi, evitando qualunque conflitto di interessi;
2. riguardo alla proposta di modifica dell'*art. 7* il Governo propone di *non dare seguito* alla richiesta. L'*art. 7* prevede già espressamente che il presidente dell'Ufficio di conciliazione deve essere neutrale, come previsto, del resto, dall'*art. 22 cpv. 1* dell'Ordinanza federale concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Il concetto di "persona neutra" va riferito a persona al di sopra delle parti, imparziale e come tale quindi non legata ad associazioni che tutelano gli interessi dell'uno o dell'altra parte (cfr. Bruno Cocchi, *Aspetti procedurali del nuovo diritto di locazione*, Rep. 1990, p. 70). Il Consiglio di Stato ritiene troppo limitativo esigere anche che questa persona non possa rappresentare conduttori o locatori presso altri Uffici di conciliazione, Preture, il Tribunale d'appello, anche alla luce del fatto che la funzione di Presidente di un Ufficio di conciliazione non è generalmente un'occupazione a tempo pieno.

III. I LAVORI COMMISSIONALI

La Commissione ha sentito l'iniziativista nella sua seduta dell'8 ottobre 2008.

In quell'occasione Arigoni ha ricordato che gli Uffici di conciliazione sono composti da un rappresentante della CATEF (un amministratore o anche un avvocato) e da un rappresentante dell'Associazione inquilini o da un sindacalista. Solo in Ticino i sindacalisti hanno conservato la possibilità di rappresentare gli inquilini nell'Ufficio di conciliazione. L'Unione sindacale svizzera ha ceduto tutti i propri posti all'Associazione inquilini; sono rimasti ancora solo tre o quattro posti al sindacato OCST, con il quale l'Associazione inquilini collabora molto bene.

Secondo Arigoni "L'Ufficio di conciliazione è un po' come un 'mercato', dove si cerca di trovare un accordo tra inquilini e locatori." A suo giudizio è molto importante la figura del presidente dell'Ufficio, che deve essere una persona rispettata dalle parti, una sorta di "padre saggio". Se il presidente fosse una persona di parte, un rappresentante dell'Associazione inquilini o un amministratore, svolgere la sua funzione diventerebbe molto difficile.

A mente dell'iniziativista dovrebbe essere impedito alla stessa persona di ricoprire il ruolo di presidente dell'Ufficio di conciliazione e di rappresentante di una parte, ma riconosce

che è difficile stabilire chi escludere. Secondo lui membri della CATEF e dell'Associazione inquilini non dovrebbero essere presidenti e non dovrebbero esserlo nemmeno i sindacalisti. Però: "un amministratore che sta amministrando stabili può fare il presidente? E un avvocato? Data la sua professione potrebbe rappresentare sia un locatore sia un inquilino. Questa situazione crea confusione e disagio nelle parti." Arigoni ritiene simili fattispecie delicate e di difficile valutazione.

L'audizione dei rappresentanti della CATEF Camera ticinese dell'economia fondiaria, il presidente Gianluigi Piazzini e la segretaria avv. Renata Galfetti, ha avuto luogo il 14 gennaio 2009.

Riguardo alla proposta di modifica dell'art. 41 cpv. 6 (eliminazione di incompatibilità riguardanti il perito comunale degli immobili) la CATEF concorda con il Consiglio di Stato, che accoglie la richiesta dell'iniziativista.

Per quel che attiene alla proposta di introduzione di un nuovo art. 7 cpv. 2 (esclusione di avvocati e amministratori di immobili dalla funzione di presidente degli Uffici di conciliazione) la CATEF sostiene pienamente la posizione del Consiglio di Stato, che conclude per la reiezione dell'iniziativa. Secondo la CATEF l'iniziativa inciderebbe in maniera molto negativa sull'attività degli Uffici di conciliazione. L'art. 7¹ della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e d'affitto prevede già oggi che almeno uno dei componenti dell'Ufficio di conciliazione debba avere una formazione giuridica. *La CATEF ritiene sia fondamentale che il presidente possieda ottime conoscenze della materia, altrimenti diverrebbe ostaggio dei rappresentanti di parte. Il presidente, inoltre, formalmente redige e firma le decisioni dell'ufficio, perciò deve avere le conoscenze necessarie. Fare in modo che il presidente non sia né un avvocato né un amministratore significa negare l'importanza dell'esperienza pratica oltre che delle conoscenze giuridiche.* Il diritto della locazione è una materia complessa. È fondamentale che le parti siano in chiaro sui rispettivi diritti e doveri, al di là di chi ha torto e di chi ha ragione, ed è fondamentale che il presidente dell'ufficio di conciliazione sappia fare il proprio lavoro. Sarebbe disdicevole se nella legge fossero posti vincoli che impongono conoscenze ridotte. Secondo la CATEF non regge l'argomento che una parte potrebbe sentirsi danneggiata se sapesse che il presidente è un avvocato che può assumere mandati da parte di inquilini come di proprietari; se questo timore fosse giustificato, lo potrebbe ricusare, come avviene con qualsiasi altro giudice. Inoltre, gli Uffici di conciliazione hanno una competenza decisionale molto ristretta, relativa a quattro ambiti: validità della disdetta, proroga, liberazione del deposito di garanzia, liberazione delle pigioni depositate per difetti; in tutti gli altri casi possono solo accertare la conciliazione o la mancata conciliazione. Secondo le statistiche ufficiali dell'Ufficio federale dell'alloggio le decisioni vengono prese nel 10-15% dei casi; in tutte le altre vertenze c'è solo l'aspetto conciliativo. Quindi, da questo profilo, la possibilità di un presidente che sia veramente ostile a una delle parti di arrecare danni è irrisoria.

IV. LA VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE

La Commissione concorda con la proposta del Consiglio di Stato.

¹ Art. 7 - Composizione

¹L'Ufficio è composto di un presidente neutrale, un rappresentante dei locatori e un rappresentante dei conduttori. Almeno uno dei membri dell'Ufficio deve avere una formazione giuridica. Per ogni componente dell'Ufficio è designato un supplente.

²Non sono in particolare considerati neutrali i rappresentanti delle associazioni di categoria (CATEF e Associazione inquilini).

V. CONCLUSIONE

La Commissione propone di accogliere parzialmente la proposta di modifica legislativa di cui all'iniziativa parlamentare 17 settembre 2007 presentata nella forma elaborata, e meglio come al Disegno di legge allegato al messaggio del Consiglio di Stato e tenuto conto dei considerandi di cui sopra.

Per la Commissione della legislazione:

Carlo Luigi Caimi, relatore

Bergonzoli - Calastri - Gianoni - Guidicelli -

Mellini - Pantani (con riserva) - Pedrazzini -

Righinetti - Solcà

Disegno di

LEGGE

di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 9 novembre 1992; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 8 gennaio 2008 n. 6018 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 18 novembre 2009 n. 6018R parz.3 della Commissione della legislazione,

d e c r e t a :

I.

La legge del 9 novembre 1992 di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto è modificata come segue:

Art. 41 cpv. 6

°Il Perito e il supplente devono essere indipendenti dal Municipio e dall'amministrazione comunale del comprensorio di nomina.

II.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

Il Consiglio di Stato ne determina l'entrata in vigore.