

Provvedimenti cautelari art. 413: Il giudice, su istanza di parte, può decretare provvedimenti cautelari in qualsiasi momento della lite, al più presto a far tempo dall'introduzione dell'istanza all'Ufficio di conciliazione.

I provvedimenti cautelari non sono impugnabili.

Spese e ripetibili art. 414: Il giudice decide secondo il suo prudente criterio sulle spese e sulle ripetibili.

Se particolari circostanze lo giustificano può esentare le parti da qualsiasi spesa.

Diritto suppletorio art. 415: Per tutto quanto non è espressamente contemplato nel presente titolo si applicano per analogia le disposizioni della procedura prevista davanti ai pretori come istanza unica (art. 292 e segg.).

art. 507 cpv. 4: Nei casi previsti dall'art. 274 g CO la procedura applicabile è quella di cui agli art. 404 e segg..

Art. 48  
Pubblicazione ed entrata in vigore.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.  
Il Consiglio di Stato ne stabilisce la data di entrata in vigore.

3894 R  
ISTITUZIONI

#### RAPPORTO

della Commissione della legislazione  
sul messaggio 25 febbraio 1992 concernente la nuova legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 253 e segg. CO), e relativo pure alla modifica degli art. 404 e segg. del Codice di procedura civile

del 16 ottobre 1992

#### **1. GENERALITA'**

La revisione della normativa del Codice delle obbligazioni (CO) in materia di locazione e affitto veniva accolta dalle Camere federali il 15 dicembre 1989 ed entrava in vigore il 1. luglio 1990.

A seguito di questa modifica del CO gli Stati dovevano adattare con proprie disposizioni il diritto cantonale che disciplina la materia in via di legge o di regolamento e, per quanto attiene al Cantone Ticino, il Consiglio di Stato da un canto dava mandato ad una sua speciale commissione di elaborare un progetto di legge - optando per questa soluzione mentre, dall'altro canto, il 26 giugno 1990 emanava tempestivamente una base legale cantonale transitoria attraverso il "Regolamento provvisorio di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione e affitto" che, nel frattempo, ha assicurato una corretta esecuzione della riveduta legislazione federale.

Si rileva come, a tutt'oggi, solo il Canton Glarona ha proceduto ad emanare norme di attuazione del nuovo diritto federale per via legislativa, mentre gli altri Cantoni o non hanno provveduto nemmeno ad un regime transitorio o lo hanno fatto - ed è la maggioranza - per via di ordinanza.

Circa la tipologia degli uffici di conciliazione negli altri Cantoni, la maggior parte è organizzata a livello distrettuale, mentre tre Cantoni lo sono a livello comunale (BE, TG e JU).

#### **2. I LAVORI COMMISSIONALI**

L'esame del progetto di legge in oggetto, accompagnato dal messaggio no. 3894 del Consiglio di Stato, ha occupato la Commissione della legislazione durante cinque sedute.

E' stato anzitutto sentito l'avv. Giorgio Battaglioni, Segretario generale del Dipartimento delle istituzioni (DI), che ha illustrato i contenuti del disegno di legge soffermandosi in particolare sulle più ampie competenze e responsabilità conferite agli uffici di conciliazione in materia di locazione e affitto, assurti a veri e propri tribunali, e sottolineando la chiarezza di procedura e il rispetto dei diritti delle parti

che informano la novella legislativa, che è inoltre tesa ad uno sveltimento delle procedure di evasione delle vertenze.

Dopo aver risposto a diversi quesiti posti dai commissari egli ha infine comunicato che il DI sta allestendo un massimario delle più importanti sentenze in materia che verrà inserito nella Rivista di diritto amministrativo e tributario ticinese, e via via aggiornato.

La Commissione ha quindi provveduto alla consultazione, sul progetto di legge, delle due principali organizzazioni di categoria, la Federazione della Svizzera italiana dell'Associazione svizzera degli inquilini e la Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), che hanno inviato le loro osservazioni scritte.

Si è ritenuto quindi opportuno ascoltarne i rappresentanti in contraddittorio, ossia il lic.jur. Bertoli per la Federazione degli inquilini e l'avv. Brioschi, Presidente cantonale della CATEF, così da meglio definire le rispettive posizioni specie sui principali punti di divergenza emergenti dalle osservazioni scritte.

Il Dipartimento ha inoltre trasmesso alla Commissione tutta una serie di informazioni statistiche sul funzionamento degli Uffici di conciliazione.

Votata all'unanimità l'entrata in materia, l'esame degli articoli di legge si è quindi sviluppato in prima e seconda lettura su due sedute e ne è risultato il progetto che accompagna il presente rapporto, che differisce da quello del messaggio governativo nei singoli articoli di cui segue il commento, ricordando che la sistematica e la numerazione degli stessi è rimasta immutata rispetto a quella allestita dal Consiglio di Stato.

### 3. COMMENTO AGLI ARTICOLI MODIFICATI DALLA COMMISSIONE

#### Articolo 4 cpv. 2

Viene accolta la proposta dell'Associazione inquilini di inserire al cpv. 2 (...) in collaborazione con le associazioni di categoria, così da meglio ribadire l'analogo concetto già espresso a pagina 7 del messaggio.

#### Articolo 5

Questo articolo riprende alla lettera l'art. 2 del citato Regolamento provvisorio del 26 giugno 1990, scostandosi pertanto dal messaggio governativo che prevedeva l'assorbimento degli Uffici di conciliazione di Mendrisio e Chiasso in un unico ufficio con sede a Mendrisio, portando a 10 gli attuali 11 uffici.

La soluzione preferita a maggioranza dalla Commissione, che ha pure respinto una proposta dell'Associazione inquilini tendente ad ulteriormente ridurre a un totale di 6 gli 11 uffici esistenti, ha tenuto conto del fatto che l'impostazione vigente degli Uffici di conciliazione è collaudata da ben vent'anni di positiva esperienza - cioè dall'epoca del Decreto federale del 30 giugno 1972 concernente i provvedimenti in materia di loca-

zione che istituisce appunto il regime degli uffici di locazione così come oggi si presenta - ed è quindi profondamente radicata negli utenti del mercato dell'alloggio. Ogni modifica dei circondari di giurisdizione, malgrado le accresciute competenze ad essi conferite dalla legge degli uffici stessi, non è quindi da ritenersi logicamente opportuna, né funzionalmente auspicabile.

#### Articolo 6 lettera e)

Per favorire la pronta comprensione del testo legislativo da parte di ogni utente si è sostituito "all'autorità" con "la Pretura".

#### Articolo 7

Si è anzitutto modificato "... composto da ..." in "... composto di ...".

La proposta dell'Associazione inquilini di imporre la presidenza degli Uffici di conciliazione ad un magistrato o a persona con formazione giuridica è stata respinta a maggioranza dalla Commissione.

La Commissione, per contro, è stata unanime nel riconoscere che la legge debba prevedere, nell'ambito della composizione dei singoli uffici, una certa competenza dottrinale e/o professionale nel campo giuridico, se non altro per una corretta conduzione delle udienze ed esecuzione delle procedure: del resto, si tratta praticamente della conferma della situazione di fatto che si manifesta nella presente composizione degli uffici.

Di conseguenza, al testo del messaggio, dopo la prima proposizione, è stata aggiunta la seguente: "Almeno uno dei membri dell'Ufficio deve avere una formazione giuridica".

Laddove per "formazione giuridica" non va intesa strettamente la licenza in diritto bensì, in senso lato, ogni formazione che abbia contemplato una frequenza di materie del diritto a livello accademico.

#### Articolo 8 cpv. 2

Alla limitazione del compimento del 70.mo anno di età per la conferma in funzione dei componenti degli Uffici di conciliazione prevista dalla proposta governativa - ritenuta eccessivamente penalizzante e inopportuna per mansioni fondate, come questa, essenzialmente sul volontariato -, la Commissione ha nettamente preferito ancorare nella legge il principio della rotazione periodica di tutte le persone facenti parte degli uffici stessi, restringendo la loro possibilità di riconferma "nella loro funzione soltanto per tre periodi quadriennali consecutivi".

#### Articolo 9 cpv. 1

Aderendo ad una richiesta del Comune di Massagno volta ad estendere la possibilità di scelta della persona per la funzione di Segretario dell'Ufficio di conciliazione da parte del Comune competente, richiesta ritenuta giustificata, la Commissione formula come segue il primo capoverso: "Il segretario dell'Ufficio viene designato dal Comune sede".

#### Articolo 13 cpv. 2

Si sostituisce "Alla parte temeraria ..." con "In caso di manifesta temerarietà ..." (cfr. art. 19 cpv. 2 del "Regolamento provvisorio").

#### Articolo 15

Per una migliore chiarezza, semplicità e comprensione questo articolo viene così riformulato dalla Commissione: "Il Dipartimento informa tempestivamente gli uffici sull'evoluzione del diritto federale e cantonale applicabile in materia".

Nella fattispecie, per "evoluzione del diritto" si sottintende pure l'evoluzione della relativa giurisprudenza.

#### Articolo 16

A maggioranza la Commissione non ha ritenuto di dover qui aderire alla richiesta dell'Associazione inquilini di introdurre l'obbligatorietà del modulo ufficiale per la conclusione dei nuovi contratti di locazione, ravvisandovi un serio ostacolo alla libera pattuizione.

La Commissione decide di accogliere la proposta della CATEF di confermare nella legge la possibilità, già oggi prevista dall'art. 22 cpv. 3 del "Regolamento provvisorio", dell'omologazione dei moduli allestiti dalle grosse amministrazioni immobiliari, per cui viene aggiunto il seguente quinto capoverso:

"Possono essere tuttavia autorizzati dal Dipartimento moduli da utilizzare con elaboratori elettronici".

#### Articolo 21 cpv. 4

Dato che al cpv. 1 dell'art. 22 non compare nessuna "comminatoria" non sono indicati gli effetti di una non comparizione, il cpv. 4 dell'art. 22 viene così modificato:

"La citazione deve indicare le conseguenze della mancata comparizione".

#### Articolo 23 cpv. 1

Modifica formale: "..., ove una transazione diretta non sia possibile, ...".

#### Articolo 29

Insorti dei seri dubbi sulla sua ammissibilità giuridica, alla proposta governativa la Commissione, a maggioranza, preferisce la normativa attuale consegnata nell'art. 15 del "Regolamento provvisorio", che viene qui integralmente ripreso con la seguente modifica del suo cpv. 2:

"Nei casi previsti all'art. 6 lett. b), l'assenza ingiustificata ...".

#### Articolo 30 cpv. 2

Modifica redazionale: "è" viene sostituito con "sia".

#### Articolo 31 cpv. 2

Dato che andrebbero evitate dichiarazioni senza alcuna garanzia, a maggioranza la Commissione decide di aggiungere al cpv. 2 "con firma autenticata" dopo "dichiarazione scritta".

#### Articolo 33 cpv. 3, lettera h)

Per meglio definire il rimedio di diritto, specie per quanto attiene all'indicazione del termine entro il quale è possibile fare ricorso al giudice, alla lettera h) "la possibilità" è sostituita con "le modalità".

#### Articolo 35 cpv. 1, 2, 3 e 4

Al cpv. 1 viene respinta a maggioranza la proposta dell'Associazione inquilini di prevedere la Banca dello Stato come solo istituto dove depositare il denaro contante versato a titolo di garanzia: ogni banca in possesso dell'autorizzazione federale e con sede o filiale nel Ticino può adempiere allo scopo.

Di contro viene accettata l'idea di prevedere altre forme di garanzia, ad esempio fidejussioni bancarie, per cui al cpv. 1 viene aggiunto: "Sono ammesse garanzie sostitutive".

Per motivi di chiarezza e con riferimento all'art. 257 lett. e) CO, il cpv. 2 è così modificato:

"Il libretto di risparmio o di deposito (...) intestato al conduttore. La banca può devolvere la garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti o a seguito di decisione giudiziale".

Per le medesime ragioni il cpv. 3 viene modificato come segue:

"Il locatore (...), deve collocarlo entro dieci giorni presso la banca quale deposito di garanzia intestato al conduttore".

In conformità alle modifiche precedenti (il locatore che aliena in realtà non può trasferire l'intestazione che non ha), al cpv. 4 viene stralciato dal progetto governativo ... "l'intestazione e" ...

#### Articolo 40 cpv. 2

Viene accolta a maggioranza la modifica proposta dall'Associazione inquilini che pone, a titolo di invito ad un maggior rigore, una nuova condizione nel senso che, se uno ha agito nella sua qualità di fiduciario o di amministratore, anche in questo caso l'autorità giudiziaria non è vincolata al massimo della pena.

Il cpv. 2 è pertanto così modificato:

"Se il contravventore ha agito nell'ambito della sua professione di fiduciario o di amministratore, o ha agito a scopo di lucro l'Autorità giudiziaria (...)".

#### Articolo 41 cpv. 3 (nuovo) e cpv 5 (nuovo)

Al posto della qualificazione di "neutro e indipendente" in rapporto al perito degli immobili proposta dall'Associazione inquilini la Commissione preferisce l'inserimento del seguente cpv. 3 (nuovo):

"Al perito sono applicabili per analogia le relative disposizioni del Codice di Procedura civile".

La proposta dell'Associazione inquilini di aggiungere un nuovo capoverso indicante la pubblicità della lista dei periti viene accettata nella seguente formulazione del cpv. 5 (nuovo):

"Il Dipartimento allestisce e pubblica ogni anno nel Foglio ufficiale la lista dei periti".

#### Articolo 47 d) CPC

All'art. 404 CPC cpv. 2, lettera c) è stralciato il termine ne-  
cessariamente.

La marginale dell'art. 407 CPC viene modificata in Ordinanza  
sulle prove e loro assunzione.

Con riferimento all'art. 411 CPC, dato che esistono già suffi-  
cienti istanze che si occupano delle vertenze e per non con-  
trastare al principio della celerità e sommarietà della proce-  
dura che informa l'intera legge, la Commissione respinge a  
maggioranza la proposta dell'Associazione inquilini intesa a  
introdurre nella legge che, contro le sentenze pretorili, sia  
dato sistematicamente il rimedio dell'appellazione.

Parimenti respinta dalla Commissione è la proposta, sempre  
dell'Associazione inquilini, di portare a 20 giorni il termine  
di cui all'art. 412 CPC, rispettivamente quella della sospen-  
sione dei termini durante le ferie.

All'art. 415 CPC viene corretto il rimando: art. 291 e segg.

#### **4. OSSERVAZIONI COMPLEMENTARI**

Sono raccomandazioni cortesemente rivolte dalla Commissione  
all'indirizzo del Consiglio di Stato e concernono l'allesti-  
mento del regolamento d'applicazione della legge in oggetto,  
ovviamente di sua competenza.

In rapporto all'art. 6. lettera c) la Commissione fa presente  
che l'Ufficio di conciliazione è designato dalla Legge federale  
(CO) quale autorità di deposito della pigione e in questo am-  
bito ha potere decisionale.

Il progetto di Legge cantonale non regola però la relativa pro-  
cedura e soprattutto dimentica di regolare la corresponsione di  
interessi che, nel caso del deposito di pigioni relative a lo-  
cazioni commerciali, possono raggiungere cifre non trascurabi-  
li.

A questa fattispecie va poi ricollegato l'irrisolto problema  
delle - spesso non lievi - spese che l'Ufficio deve sopportare  
nella gestione degli importi depositati e che andrebbero docu-  
mentate e dedotte dalle somme gestite.

Si domanda di tenerne conto nel regolamento.

A proposito dell'art. 14 cpv. 2 (spese di funzionamento), la  
Commissione osserva che le competenze e le responsabilità at-  
tribuite dal CO agli Uffici di conciliazione sono aumentate ed  
esigono pertanto maggior impegno sia quantitativo che qualita-  
tivo da parte dei loro membri.

Un chiaro e congruo ripensamento delle retribuzioni dei membri  
non è però previsto: esso sarebbe auspicabile in sede di rego-  
lamento, eventualmente differenziando le indennità a seconda  
delle mansioni (udienze, sopralluoghi, sentenze, lodi arbitra-  
li, ecc.).

Al Comune sede dell'Ufficio di conciliazione, inoltre, occor-  
rerebbe riconoscere i costi reali per il segretario.

Nel merito dell'art. 16 cpv. 5 (moduli ufficiali allestiti da  
terzi con elaboratori elettronici), occorrerà regolamentare la  
materia e in particolare stabilire le condizioni per le auto-  
rizzazioni.

#### **5. CONCLUSIONI**

La Commissione della legislazione invita il Gran Consiglio ad  
approvare il disegno di nuova legge cantonale di applicazione  
delle norme federali statuenti in materia di locazione di lo-  
cali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 253 e segg.  
CO), e relativo pure alla modifica degli art. 401 e segg. del  
CPC, allegato al presente rapporto.

Per la Commissione della legislazione:

Giovanni Maria Staffieri, relatore  
Agustoni C., con riserva - Alfieri -  
Ballabio - Bernasconi - Bizzozero -  
Brunoni - Fiori - Galli -  
Lepori Bonetti - Lepori Colombo -  
Merlini - Simoneschi-Cortesi

Disegno di

LEGGE

cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 253 e segg. CO), e relativo pure alla modifica degli art. 404 e segg. del Codice di procedura civile

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 25 febbraio 1992 n. 3894 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### Articolo 1

Oggetto

La presente legge disciplina:

- a) l'organizzazione degli Uffici di conciliazione in materia di locazione e di affitto (di seguito: Ufficio);
- b) la procedura di conciliazione davanti all'Ufficio;
- c) la procedura davanti all'Ufficio quale autorità decisionale;
- d) ogni altra e qualsiasi questione riguardante il contratto di locazione e di affitto.

##### Articolo 2

Arbitrato

<sup>1</sup> Nei casi in cui le parti riconoscono l'Ufficio come tribunale arbitrale, questi è tenuto ad accettare il mandato.

<sup>2</sup> L'arbitrato è retto dalle norme del concordato sull'arbitrato del 27 marzo 1969, ritenuto che se la procedura non fosse stata stabilita per accordo fra le parti sono applicabili per analogia gli art. 26 e segg. della presente legge.

##### Articolo 3

Procedura  
giudiziaria

La procedura davanti alle autorità giudiziarie è retta dagli articoli 404-415 del Codice di procedura civile (CPC) indipendentemente dal valore.

##### Articolo 4

Competenza

<sup>1</sup> Il Consiglio di Stato e per esso il Dipartimento delle istituzioni (di seguito Dipartimento) provvede all'esecuzione delle disposizioni concernenti l'attività ed il funzionamento degli Uffici.

<sup>2</sup> Il Dipartimento, in collaborazione con le associazioni di categoria, organizza l'istruzione e la formazione permanente delle persone che compongono l'Ufficio.

##### Articolo 5

Uffici di  
conciliazione

Sono istituiti i seguenti Uffici:

- a) Ufficio No. 1 con sede a Chiasso e con giurisdizione nei comuni di Chiasso, Balerna, Bruzzella, Cabbio, Caneggio, Casima, Coldrerio, Monte, Morbio Inferiore, Morbio Superiore, Muggio, Sagno, Vacallo.
- b) Ufficio No. 2 con sede a Mendrisio e con giurisdizione nei comuni di Mendrisio, Arogno, Arzo, Besazio, Brusino Arsizio, Capolago, Castel San Pietro, Genestrerio, Ligorretto, Melano, Meride, Novazzano, Rancate, Riva San Vitale, Rovio, Salorino, Stabio, Tremona.
- c) Ufficio No. 3 con sede a Lugano e con giurisdizione nel Comune di Lugano.
- d) Ufficio No. 4 con sede a Viganello e con giurisdizione nei comuni di Viganello, Cadro, Cureggia, Davesco-Soragno, Gandria, Paradiso, Pregassona, Sonvigo, Villa Luganese.
- e) Ufficio No. 5 con sede a Breganzona e con giurisdizione nei comuni di Breganzona, Agno, Agra, Aranno, Arosio, Astano, Barbenigo, Bedigliora, Bioggio, Bissone, Bosco Luganese, Breno, Cademario, Carabbia, Carabietta, Carona, Caslano, Cimo, Croglino, Curio, Fescoggia, Gentilino, Grancia, Iseo, Magliaso, Manno, Maroggia, Melide, Migliaglia, Montagnola, Monteggio, Morcote, Mugena, Muzzano, Neggio, Novaggio, Pambio-Noranco, Pazzallo, Ponte Tresa, Pura, Sessa, Sorrengo, Vernate, Vezio, Vico Morcote.
- f) Ufficio No. 6 con sede a Massagno e con giurisdizione nei comuni di Massagno, Bedano, Bidogno, Bironico, Bogno, Cadempino, Cagiallo, Camignolo, Canobbio, Certara, Cimadara, Comano, Corticiasca, Cureggia, Gravesano, Lamone, Lopagno, Lugaggia, Mezzovico-Vira, Origgio, Ponte Capriasca, Porza, Rivera, Ro-

veredo, Sala Capriasca, Savosa, Sigirino, Tesserete, Torricella-Taverne, Vaglio, Valcolla, Vezia.

g) Ufficio No. 7 con sede a Locarno e con giurisdizione nei comuni di Locarno, Auressio, Berzona, Borgnone, Brissago, Cavigliano, Comolugno, Crana, Gresso, Intragna, Loco, Losone, Mosogno, Palagnedra, Ronco s/Ascona, Russo, Tegna, Vergeletto, Verscio.

h) Ufficio No. 8 con sede a Minusio e con giurisdizione nei comuni di Minusio, Ascona, Aurigeno, Avegno, Bignasco, Bosco Gurin, Brione s/Minusio, Brione Verzasca, Broglio, Brontallo, Campo Valle Maggia, Caveragno, Caviano, Cerentino, Cevio, Coglio, Contone, Corippo, Cugnasco, Frasco, Fusio, Gerra Gambarogno, Gerra Verzasca, Giunaglio, Gordio, Gordola, Indemini, Lavertezzo, Linescio, Lodano, Magadino, Maggia, Menzonio, Mergoscia, Moghegno, Muralto, Orselina, Peccia, Piazzogna, Prato Sornico, S. Abbondio, S. Nazzaro, Someo, Sonogno, Tenero Contra, Vira Gambarogno, Vogorno.

i) Ufficio No. 9 con sede a Bellinzona e con giurisdizione nel comune di Bellinzona.

l) Ufficio No. 10 con sede a Giubiasco e con giurisdizione nei comuni di Giubiasco, Arbedo-Castione, Cadenazzo, Camorino, Gnosca, Gorduno, Gudo, Isonne, Lumino, Medeglia, Moleno, Monte Carasso, Pianezzo, Preonzo, Robasacco, S. Antonino, S. Antonio, Sementina.

m) Ufficio No. 11 con sede a Biasca e con giurisdizione nei comuni di Biasca, Airola, Anzatico, Aquila, Bedretto, Bodio, Calonico, Calpiogna, Campello, Campo Blenio, Castro, Cavagnago, Chiggiogna, Chironico, Claro, Corzoneso, Cresciano, Dalpe, Dongio, Faido, Giornico, Ghirone, Iragna, Largarario, Leontica, Lodrino, Lottigna, Ludiano, Mairengo, Malvaglia, Marolta, Olivone, Osco, Osogna, Personico, Pollegio, Ponto Valentino, Prato Leventina, Prugiasco, Quinto, Rossura, Semione, Sobrio, Torre.

#### Articolo 6

Ufficio

a) compiti

L'Ufficio deve:

- a) prestare consulenza in tutte le questioni concernenti il rapporto di locazione e di affitto;
- b) cercare, ove sia insorta una controversia fra locatore e conduttore, di indurli all'intesa;

c) fungere da depositario delle pigioni ai sensi dell'art. 259g CO;

d) decidere nei casi previsti dalla legge, in particolare dagli art. 259h e 259i, 271 e 271a, 272, 300 CO, nonché dall'art. 37 della presente legge;

e) trasmettere le richieste del conduttore alla Pretura competente qualora sia pendente un procedimento di sfratto;

f) fungere da tribunale arbitrale a domanda delle parti.

#### Articolo 7

b) composizione

L'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.

#### Articolo 8

c) nomina

<sup>1</sup> Il presidente e i membri dell'Ufficio, nonché i loro supplenti, sono nominati dal Consiglio di Stato, tenuto conto, per i rappresentanti dei locatori e conduttori, delle proposte delle associazioni o organizzazioni che tutelano i rispettivi interessi.

<sup>2</sup> Il presidente, i membri dell'Ufficio, nonché i loro supplenti possono essere riconfermati nella loro funzione soltanto per tre periodi quadriennali consecutivi.

<sup>3</sup> Il periodo di nomina è di quattro anni e scade il 30 giugno. La composizione di ogni Ufficio è pubblicata, con l'indicazione della sua giurisdizione, una volta all'anno sul Foglio ufficiale cantonale.

#### Articolo 9

d) segreteria

<sup>1</sup> Il segretario dell'Ufficio viene designato dal Comune sede.

<sup>2</sup> I Comuni sede mettono a disposizione degli Uffici i locali e le attrezzature necessarie.

#### Articolo 10

Esclusione e ricasazione

<sup>1</sup> La cognizione dei motivi di esclusione e di ricasazione del presidente e dei membri dell'Ufficio, nonché dei loro supplenti, spetta al pretore del luogo di situazione della cosa locata il quale decide definitivamente.

<sup>2</sup> L'esclusione e la ricasazione sono regolate, per analogia, dagli art. 26 e segg. CPC.

<sup>3</sup> Il supplente che sostituisce il componente dell'Ufficio nei casi di esclusione, ricusazione, malattia o altro grave impedimento deve portare a termine ogni procedura iniziata, anche se venisse a cadere il motivo di sostituzione del componente dell'Ufficio.

#### Articolo 11

Trasmissione d'ufficio

<sup>1</sup> L'autorità incompetente trasmette d'ufficio senza indugio gli atti all'autorità competente e ne dà comunicazione scritta all'istante.

<sup>2</sup> I termini fissati dalla legge sono reputati rispettati se lo furono con l'inoltro all'autorità incompetente.

#### Articolo 12

Comparizione all'udienza e patrocinio

<sup>1</sup> Le parti possono essere tenute a comparire personalmente all'udienza.

<sup>2</sup> E' ammesso il patrocinio di:

- a) avvocati ammessi al libero esercizio della professione nel Cantone e loro praticanti;
- b) rappresentanti o impiegati di associazioni professionali o di categoria;
- c) fiduciari con l'autorizzazione cantonale;
- d) amministratori di immobili oggetto della lite;
- e) persone che detengono una rappresentanza legale.

#### Articolo 13

Gratuità della procedura

<sup>1</sup> La procedura di conciliazione è gratuita e non possono essere previste indennità alle parti.

<sup>2</sup> In caso di manifesta temerarietà possono essere addossate in tutto od in parte le spese procedurali, e fatto obbligo di versare un'indennità alla controparte.

#### Articolo 14

Spese di funzionamento

<sup>1</sup> Le spese per il funzionamento degli Uffici sono a carico del Cantone.

<sup>2</sup> Il Consiglio di Stato fissa le retribuzioni e le indennità per i presidenti, i membri, i segretari, i supplenti degli Uffici, e i periti comunali degli immobili.

<sup>3</sup> L'Ufficio trasmette al Dipartimento i conteggi relativi alle spese di funzionamento ogni anno entro la fine del mese di giugno.

#### Articolo 15

Informazione agli Uffici

Il Dipartimento informa tempestivamente gli Uffici sull'evoluzione del diritto federale e cantonale applicabile in materia.

#### Articolo 16

Moduli ufficiali

<sup>1</sup> Il modulo ufficiale per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modifiche unilaterali, così come il modulo per la notificazione della disdetta, sono obbligatori; essi sono allestiti dal Dipartimento.

<sup>2</sup> Il modulo deve contenere:

a) In tutti i casi:

1. l'indicazione esatta delle parti e del loro domicilio;
2. l'indicazione delle condizioni legali di contestazione;
3. la lista degli Uffici e l'indicazione della loro competenza territoriale;
4. la data e la firma del locatore o del suo rappresentante.

b) Per gli aumenti di pigione:

1. l'ammontare attuale della pigione e l'onere attuale del conduttore per le spese accessorie;
2. l'ammontare della nuova pigione e il nuovo onere del conduttore per le spese accessorie;
3. la data dell'entrata in vigore dell'aumento;
4. i motivi precisi dell'aumento.

c) Per la notifica della disdetta:

1. l'indicazione della notifica della disdetta;
2. la data per la quale la disdetta ha effetto;
3. la possibilità per il conduttore di chiederne per iscritto la motivazione.

d) Per le altre modifiche unilaterali di contratto:

1. la designazione di tale pretesa;
2. la data dell'entrata in vigore della modifica;
3. i motivi precisi della pretesa.

<sup>3</sup> In caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento

di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione.

<sup>4</sup> I moduli sono a disposizione presso le Cancellerie comunali.

<sup>5</sup> Possono essere tuttavia autorizzati dal Dipartimento moduli da utilizzare con elaboratori elettronici.

#### Articolo 17

Autorità di vigilanza e rendiconto

<sup>1</sup> Gli Uffici sono sottoposti alla vigilanza del Dipartimento al quale le parti possono rivolgersi in caso di denegata giustizia.

<sup>2</sup> Gli Uffici trasmettono al Dipartimento un rapporto semestrale di gestione che indica il numero delle cause sottoposte all'autorità, i motivi di contestazione e l'esito delle medesime, affinché possa adempiere all'obbligo di relazione di cui all'art. 23 cpv. 2 dell'Ordinanza federale concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

### TITOLO II - CONSULENZA DELL'UFFICIO

#### Articolo 18

Consulenza

I compiti di consulenza possono essere delegati da ciascun Ufficio, in via generale o di volta in volta, al presidente, al membro rappresentante di categoria o al segretario.

### TITOLO III - PROCEDURA DI CONCILIAZIONE DAVANTI ALL'UFFICIO

#### Articolo 19

Principio generale

Tutte le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, ad eccezione della procedura di sfratto, devono essere preventivamente e obbligatoriamente sottoposte al tentativo di conciliazione dell'Ufficio.

#### Articolo 20

Foro competente e contenuto della domanda

<sup>1</sup> La domanda di conciliazione va inoltrata in forma scritta all'Ufficio competente del luogo di situazione della cosa locata.

<sup>2</sup> La domanda deve contenere:

a) l'indicazione delle parti e del loro domicilio;

b) l'oggetto e i motivi della domanda succintamente enunciati;

c) tutti i documenti (contratto di locazione, moduli ufficiali, ecc.) che interessano l'oggetto della domanda;

d) la data e la firma della parte o del suo patrocinatore.

#### Articolo 21

Citazione

<sup>1</sup> Il presidente dell'Ufficio cita le parti all'udienza per la discussione che deve tenersi al più tardi entro 30 giorni dal ricevimento della domanda.

<sup>2</sup> Alla citazione deve essere allegata copia della domanda; l'Ufficio può invitare la parte istante a precisare, rettificare, semplificare o completare le sue allegazioni, e può richiedere alla parte convenuta delle precisazioni prima dell'udienza.

<sup>3</sup> La parte convenuta, tra il momento della citazione e l'udienza, ha la possibilità di presentare una succinta risposta scritta.

<sup>4</sup> La citazione deve contenere le conseguenze della mancata comparizione ai sensi dell'art. 22.

<sup>5</sup> Per il rinvio fa stato l'art. 136 CPC per analogia.

#### Articolo 22

Mancata comparizione

<sup>1</sup> Se una o entrambe le parti non compaiono senza giustificazione all'udienza l'Ufficio constata la mancata intesa.

<sup>2</sup> E' riservata la restituzione in intero (art. 137 e segg. CPC per analogia) che l'Ufficio decide in via definitiva.

#### Articolo 23

Proposta conciliativa

<sup>1</sup> Sentite le parti ed esaminati gli atti, l'Ufficio, ove una transazione diretta non sia possibile, formula una proposta conciliativa.

<sup>2</sup> Le parti, di regola, si pronunciano sulla proposta conciliativa seduta stante.

<sup>3</sup> L'Ufficio può concedere alle parti, se esistono serie possibilità di conciliazione, un termine di 10 giorni per esprimersi sulla proposta conciliativa, e può indire un'ulteriore udienza a questo scopo.



#### Articolo 24

Verbale

- 1 Qualsiasi sia l'esito della procedura di conciliazione l'Ufficio redige un verbale con le indicazioni seguenti:
  - a) la composizione dell'Ufficio;
  - b) il nome delle parti;
  - c) le conclusioni delle parti;
  - d) la conciliazione o la mancata intesa;
  - e) la possibilità di far ricorso entro 30 giorni al giudice in caso di mancata intesa.
- 2 Le affermazioni delle parti sono verbalizzate in forma riassuntiva.
- 3 Copia del verbale viene consegnata alle parti.

#### Articolo 25

Esecutività

- 1 La conciliazione pone fine alla lite e ha forza di cosa giudicata.
- 2 In caso di mancata intesa, la parte che persiste nella propria pretesa deve far capo al giudice entro 30 giorni.

### TITOLO IV - PROCEDURA DAVANTI ALL'UFFICIO QUALE AUTORITA' DECISIONALE

#### Articolo 26

Foro competente e contenuto dell'istanza

- L'istanza riguardante le controversie di cui all'art. 6 lett. d) va presentata all'Ufficio competente del luogo di situazione della cosa locata mediante allegato che deve contenere:
- a) l'indicazione delle parti e del loro domicilio;
  - b) l'oggetto e i motivi dell'istanza succintamente enunciati;
  - c) tutti i documenti (contratto di locazione, moduli ufficiali, ecc.) che interessano l'oggetto dell'istanza;
  - d) la data e la firma della parte o del suo patrocinatore.

#### Articolo 27

Effetto sospensivo

La contestazione della disdetta e la richiesta di protrazione del rapporto di locazione e del rapporto di affitto sospendono gli effetti della disdetta.

#### Articolo 28

Citazione

- 1 Il presidente dell'Ufficio cita senza dilazione le parti all'udienza per la discussione che deve tenersi al più tardi entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza.
- 2 Alla citazione deve essere allegata copia dell'istanza.
- 3 L'Ufficio può invitare la parte istante a precisare, rettificare, semplificare o completare le sue allegazioni, e può richiedere alla parte convenuta delle precisazioni prima dell'udienza.
- 4 La parte convenuta, tra il momento della citazione e l'udienza, ha la possibilità di presentare una succinta risposta scritta.

#### Articolo 29

Mancata comparizione

- 1 Se una o entrambe le parti non compaiono all'udienza, l'Ufficio rinnova la citazione sotto comminatoria di una multa sino a fr. 500.- e con l'avvertimento che, alla seconda udienza, procederà nella lite, giudicando in base all'istanza ed alle prove addotte.
- 2 Nei casi previsti all'art. 6 lett. b), l'assenza ingiustificata di una delle parti alla seconda udienza comporta la presunzione di mancata intesa.

#### Articolo 30

Udienza

- 1 L'Ufficio propone preliminarmente alle parti il raggiungimento di un'intesa.
- 2 Qualora una conciliazione non sia possibile l'Ufficio assume le prove immediatamente o a un'udienza da tenersi entro 10 giorni.
- 3 Terminata l'assunzione delle prove l'Ufficio procede di regola seduta stante alla discussione finale.

#### Articolo 31

Mezzi di prova

- 1 Di regola, quali mezzi di prova sono ammessi unicamente i documenti e il sopralluogo.
- 2 Nessuna prova per testimoni o perizia è ammissibile se non quale dichiarazione scritta con firma autenticata o perizia di parte, prodotta al più tardi al principio dell'udienza.
- 3 Il sopralluogo può essere delegato dall'Ufficio al tecnico comunale o al perito comunale di immobili.

<sup>4</sup> Le parti sono tenute a presentare all'Ufficio tutti i documenti necessari alla valutazione del caso.

#### Articolo 32

Verbale

<sup>1</sup> Il presidente dell'Ufficio verbalizza in forma riassuntiva le risultanze delle udienze e dell'attività istruttoria, così come le conclusioni delle parti.

<sup>2</sup> Copia dei verbali viene consegnata alle parti.

#### Articolo 33

Decisione

<sup>1</sup> L'Ufficio decide sulla scorta delle prove assunte.

<sup>2</sup> La decisione dell'Ufficio è pronunciata a semplice maggioranza di voti ed è intimata alle parti al più tardi entro 20 giorni dall'udienza di discussione finale.

<sup>3</sup> Essa deve contenere le indicazioni seguenti:

- a) la composizione dell'Ufficio;
- b) il nome ed il domicilio delle parti;
- c) l'elenco dei mezzi di prova esperiti;
- d) le conclusioni delle parti;
- e) l'esposizione succinta dei motivi di fatto e di diritto;
- f) i dispositivi;
- g) la firma del presidente e del segretario;
- h) le modalità di far ricorso al giudice.

<sup>4</sup> La mancanza del presupposto di cui alla lett. h) comporta la nullità della decisione. La mancanza di uno o più degli altri presupposti comporta l'annullabilità della decisione.

#### Articolo 34

Esecutività

Se la parte soccombente non fa ricorso al giudice entro 30 giorni dall'intimazione la decisione acquista forza di cosa giudicata.

### TITOLO V - DEPOSITO DI GARANZIA

#### Articolo 35

Deposito  
obbligatorio  
delle garanzie

<sup>1</sup> Il locatore che riceve, a seguito del contratto di locazione, denaro contante a titolo di garanzia, deve depositarlo entro 10 giorni su un libretto di risparmio o di deposito inte-

stato al conduttore presso una banca avente sede o agenzia nel Canton Ticino. Sono ammesse garanzie sostitutive.

<sup>2</sup> Il libretto di risparmio o di deposito rimane presso una di queste banche, quale deposito di garanzia intestato al conduttore. La banca può devolvere la garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti o a seguito di decisione giudiziale.

<sup>3</sup> Il locatore che nelle medesime condizioni riceve un libretto di risparmio o di deposito o altro valore, deve collocarlo entro 10 giorni presso la banca quale deposito di garanzia intestato al conduttore.

<sup>4</sup> Il locatore che aliena l'ente locato per il quale è stata prestata garanzia è tenuto a trasferire all'acquirente (nuovo locatore) la disponibilità del deposito di garanzia presso la banca.

<sup>5</sup> La garanzia non può superare l'equivalente di tre pigioni mensili.

#### Articolo 36

Ricevuta

<sup>1</sup> Il depositario allestisce una ricevuta in due copie sulla quale menziona il motivo del deposito, consegnandone un esemplare al locatore e uno al conduttore.

<sup>2</sup> In caso di alienazione (art. 35 cpv. 4), il depositario, su richiesta del nuovo locatore, modifica la ricevuta comunicandolo alle parti.

#### Articolo 37

Ritiro e  
interessi

<sup>1</sup> Il ritiro totale o parziale delle somme dei valori depositati in garanzia può essere effettuato soltanto nei modi previsti all'art. 257e cpv. 3 CO.

<sup>2</sup> Per il ritiro degli interessi maturati sul libretto di risparmio o di deposito o sugli altri valori depositati basta la sola firma del conduttore.

<sup>3</sup> In caso di contestazione tra il conduttore e il locatore o la banca depositaria, l'Ufficio prende una decisione con la procedura di cui agli art. 26 e segg. della presente legge.

#### Articolo 38

Sublocazione

Le disposizioni del presente titolo sono applicabili anche alle garanzie fornite dai sublocatori e dai subaffittuari.

### Articolo 39

Divieto di  
deroghe

Le disposizioni del presente titolo non possono essere escluse o modificate in via contrattuale a sfavore del conduttore.

### Articolo 40

Disposizioni  
penali

1 Chiunque contravviene alle disposizioni del presente titolo è punito con la multa fino a fr. 2'000.--.

2 Se il contravventore ha agito nell'ambito della sua professione di fiduciario o di amministratore, o ha agito per fine di lucro l'Autorità giudiziaria non è vincolata da questo massimo di pena.

3 L'applicazione delle sanzioni penali compete alle Autorità giudiziarie.

4 Quando un'infrazione viene commessa nella gestione di una persona giuridica, di una società di persone senza personalità giuridica, oppure di una ditta individuale, le sanzioni sono applicabili alle persone che hanno agito o che avrebbero dovuto agire in suo nome.

5 La persona giuridica, la società o il proprietario della ditta individuale sono solidalmente responsabili del pagamento della multa e delle spese.

## TITOLO VI - PERITO DEGLI IMMOBILI

### Articolo 41

Perito

1 Ogni Comune è tenuto a designare un perito degli immobili che abbia a prestare consulenza ed effettuare costatazioni su incarico di locatori, conduttori, e dell'Ufficio.

2 Più Comuni possono designare un unico perito degli immobili.

3 Al perito sono applicabili per analogia le relative disposizioni del Codice di procedura civile.

4 Lo Stato assume i costi del perito quando quest'ultimo è incaricato dall'Ufficio.

5 Il Dipartimento allestisce e pubblica ogni anno nel Foglio ufficiale la lista dei periti.

## TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI, ABROGATIVE E DI MODIFICA

### Articolo 42

Norma  
transitoria

La presente legge si applica dal momento della sua entrata in vigore a tutte le procedure pendenti davanti agli Uffici.

### Articolo 43

Disposizione  
abrogativa

E' abrogata la legge 27 giugno 1973 riguardante il deposito di garanzie in materia di contratti di locazione.

### Articolo 44

Modifica  
a) LOG

La legge organica giudiziaria civile e penale del 24 novembre 1910 è modificata come segue:

#### **art. 5 cpv. 1**

1 Il giudice di pace conosce, previo esperimento di conciliazione, e giudica inappellabilmente, salvo ricorso in cassazione, le cause il cui valore determinabile non ecceda la somma di fr. 1'000.--, comprese quelle a procedura sommaria ed accelerata previste dalla legge federale sull'esecuzione e sul fallimento, ed escluse quelle di servitù nonché quelle riguardanti controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto.

### Articolo 45

b) LAC

La legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 è modificata come segue:

#### **art. 10 bis**

Il pretore del luogo di situazione della cosa locata è l'Autorità giudiziaria competente a decidere, dopo l'intervento dell'Ufficio di conciliazione, tutte le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto.

### Articolo 46

c) LTG

La legge sulla tariffa giudiziaria del 14 dicembre 1965 è modificata come segue:

#### **art. 19 bis (locazione e affitto)**

Per le cause riguardanti le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 404-415 CPC) la tassa di giustizia è quella prevista dall'art. 17.

Articolo 47

d) CPC

Il Codice di procedura civile del 17 febbraio 1971 è modificato come segue:

**Titolo IV - Della procedura per le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto**

**art. 404 - Ricorso al giudice**

<sup>1</sup> Il ricorso al giudice della parte soccombente nella decisione dell'autorità di conciliazione e quello della parte che persiste nella sua pretesa non conciliata (art. 274f CO) si propongono, con istanza scritta, al pretore competente del luogo di situazione della cosa locata o affittata.

<sup>2</sup> L'istanza deve essere presentata in tante copie quante sono le parti, più una per il giudice, e deve contenere:

- a) l'esatta indicazione delle parti e del loro domicilio;
- b) l'oggetto e i motivi della domanda succintamente enunciati;
- c) l'indicazione dei mezzi di prova, allegando la decisione dell'autorità di conciliazione rispettivamente il verbale che attesta la mancata intesa;
- d) la data e la firma della parte o del suo patrocinatore.

**art. 405 - Intimazione**

Il giudice appone in calce o a tergo dell'istanza il giorno e l'ora dell'udienza di discussione e ne ordina l'intimazione alle parti. Nel contempo richiede all'autorità di conciliazione la trasmissione dell'intero incarto.

**art. 406 - Udienza di discussione**

<sup>1</sup> La risposta, la replica e la duplica avvengono oralmente. Tutte le eccezioni devono essere proposte cumulativamente con il merito. E' esclusa ogni riconvenzionale.

<sup>2</sup> Le parti possono essere tenute a comparire personalmente se sono domiciliate o dimoranti nel Cantone.

**art. 407 - Ordinanza sulle prove e loro assunzione**

Il giudice stabilisce d'ufficio i fatti indicando a verbale quelli che devono essere pro-

vati, i mezzi di prova per accertarli e il giorno e l'ora della loro assunzione.

**art. 408 - Mancata comparizione e omissioni di atti processuali**

<sup>1</sup> Se una parte non compare all'udienza il giudice procede nella lite giudicando in base ai fatti e alle prove addotte.

<sup>2</sup> Se una parte omette un altro atto processuale, la causa continua senza l'atto omesso.

**art. 409 - Mezzi di prova**

<sup>1</sup> I documenti che suffragano le rispettive ragioni devono essere prodotti dall'attore con l'istanza scritta e dal convenuto al principio dell'udienza di discussione.

<sup>2</sup> Con la replica e la duplica le parti possono ancora produrre documenti. Un'ulteriore produzione di documenti sarà consentita dal giudice solo se la loro conclusione dovesse risultare da successivi atti della lite.

<sup>3</sup> Altri mezzi di prova sono ammessi solo se possono essere assunti senza procrastinare la decisione della lite.

<sup>4</sup> Nei casi che riguardano la protezione da pignorazioni abusive e in qualsiasi altra fattispecie che ciò renda necessario il pretore può farsi assistere da un perito.

**art. 410 - Dibattimento e sentenza**

<sup>1</sup> Assunte le prove le parti procedono seduta stante, o al più tardi entro 10 giorni dall'ultima prova, al dibattimento finale.

<sup>2</sup> La sentenza deve essere intimata entro 10 giorni dall'udienza di dibattimento.

**art. 411 - Impugnazioni**

<sup>1</sup> Nei confronti della sentenza del pretore è proponibile, a dipendenza del valore della lite, il rimedio dell'appello o del ricorso per cassazione.

<sup>2</sup> Il termine per la presentazione dei mezzi di impugnazione e quello per la risposta sono di 10 giorni.

<sup>3</sup> L'appello non ha effetto sospensivo salvo che il presidente della Camera adita non disponga diversamente.

#### art. 412 - Termini

<sup>1</sup> Il termine per il compimento di ogni atto processuale è di 10 giorni.

<sup>2</sup> Le ferie non interrompono il decorso dei termini.

#### art. 413 - Provvedimenti cautelari

<sup>1</sup> Il giudice, su istanza di parte, può decretare provvedimenti cautelari in qualsiasi momento della lite, al più presto a far tempo dall'introduzione dell'istanza all'Ufficio di conciliazione.

<sup>2</sup> I provvedimenti cautelari non sono impugnabili.

#### art. 414 - Spese e ripetibili

<sup>1</sup> Il giudice decide secondo il suo prudente criterio sulle spese e sulle ripetibili.

<sup>2</sup> Se particolari circostanze lo giustificano può esentare le parti da qualsiasi spesa.

#### art. 415 - Diritto suppletorio

Per tutto quanto non è espressamente contemplato nel presente titolo si applicano per analogia le disposizioni della procedura prevista davanti ai pretori come istanza unica (art. 292 e segg.).

#### art. 507 cpv. 4

<sup>4</sup> Nei casi previsti dall'art. 274g CO la procedura applicabile è quella di cui agli art. 404 e segg.

#### Articolo 48

Pubblicazione e entrata in vigore

<sup>1</sup> Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

<sup>2</sup> Il Consiglio di Stato ne stabilisce la data di entrata in vigore.

3831

GIUSTIZIA

#### MESSAGGIO SUPPLEMENTARE

concernente la modifica della legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 18 giugno 1984 (supplemento al messaggio no. 3674 del 5 settembre 1990)

dell'8 ottobre 1991

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Io scrivente Consiglio ha proposto, nell'ambito del messaggio del 5 novembre 1990 riguardante l'adesione del Cantone Ticino al Concordato intercantonale concernente la repressione degli abusi in materia d'interesse convenzionale e la modifica, intesa a regolamentare il settore del piccolo credito, della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911, di inserire nella legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario il nuovo art. 20 bis, giusta il quale in caso di esercizio della professione di fiduciario senza autorizzazione, il Governo ordina tutte le misure atte a far cessare la situazione di fatto contraria alla legge, e segnatamente la cessazione dell'attività fiduciaria da parte dell'azienda, ritenuta l'applicazione dell'art. 34 della legge di procedura per le cause amministrative.

La Commissione della legislazione del Gran Consiglio ha tuttavia chiesto al Governo, con lettera del 6 settembre 1991, di proporre e motivare, per ragioni formali e di chiarezza, con un messaggio supplementare distinto la summenzionata modifica legislativa in materia di attività fiduciaria.

Io scrivente Consiglio, aderendo a questo invito, ripropone di conseguenza, con il presente messaggio supplementare separato, l'adozione del surriferito nuovo art. 20 bis della legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario. In tal modo, si crea la necessaria base legale atta a fugare ogni dubbio circa l'ammissibilità delle misure, ivi compresa la cessazione dell'attività fiduciaria da parte dell'azienda, necessarie per dare efficace, concreta e rapida attuazione alle decisioni di rifiuto o di revoca dell'autorizzazione di esercitare la professione di fiduciario. In quest'ambito, l'art. 34 della legge di procedura per le cause amministrative, che la nuova norma qui suggerita dichiara applicabile, prevede in modo particolare che l'esecuzione forzata di una decisione può anche avvenire, quale "ultima ratio" in caso di diffida ad adempiere rimasta infruttuosa, mediante coercizione diretta nei confronti dell'obbligato.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, P. Martinelli  
p.o. Il Cancelliere, A. Crivelli