

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>4723 R</b>	17 aprile 1998	ISTITUZIONI

**della Commissione della legislazione  
sull'iniziativa parlamentare 10 marzo 1997 presentata nella forma elaborata dall'on. Michela Ferrari-Testa per la modifica degli artt. 22 e 29 della legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto  
(vedi messaggio 11 febbraio 1998)**

## 1. L'INIZIATIVA PARLAMENTARE

La legge di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locali d'abitazione e commerciali e di affitto regola agli art. 19ss la procedura di conciliazione ed agli art. 26ss quella davanti all'Ufficio quale Autorità decisionale.

Sia l'art. 22 che l'art. 29 della legge prevedono che in caso di mancata comparsa di una o di entrambe le parti l'Ufficio provvede ad una seconda convocazione, ove un'ulteriore mancata comparsa comporta la presunzione di mancata intesa (nell'ambito delle procedure conciliative) rispettivamente la preclusione a far valere i propri diritti (nel contesto dei procedimenti decisorii).

Ora e partendo dalla constatazione che in entrambi i casi la duplice convocazione non fa che rallentare l'iter procedurale, senza favorire né indurre all'intesa, l'iniziativista propone di abolire l'esigenza della seconda convocazione e di correlare già alla prima assenza ingiustificata gli effetti della mancata comparizione.

Modificando di conseguenza gli art. 22 e 29 della legge viene inoltre creato un parallelismo con le norme del Codice di procedura civile, che regolano nella medesima materia il ricorso al Pretore (segnatamente con l'art. 408 CPC) ed attuato il principio dell'art. 274d del Codice delle obbligazioni, che prescrive una procedura semplice e rapida.

## 2. LA CONSULTAZIONE

Il Dipartimento delle istituzioni ha posto in consultazione l'iniziativa di specie presso tutte le cerchie interessate.

Nove degli undici Uffici di conciliazione in materia di locazione si sono espressi in modo favorevole, unitamente alla Camera ticinese dell'economia fondiaria, all'Organizzazione Cristiano-Sociale ticinese ed ai Sindacati liberi della Svizzera italiana.

Gli uffici di conciliazione di Giubiasco e di Mendrisio prediligono il mantenimento della seconda convocazione, pur evidenziando (al pari del resto con gli altri Uffici) il fatto che i casi di mancata comparizione sono molto limitati.

L'Associazione svizzera inquilini (FSI) teme che possa essere annullato l'effetto voluto dal legislatore federale con l'introduzione dell'obbligo di adire l'Autorità di conciliazione, pur ammettendo a sua volta che le mancate comparizioni sono "invero complessivamente non molto frequenti".

### **3. IL MESSAGGIO GOVERNATIVO NO. 4723 DELL'11 FEBBRAIO 1998**

Il Consiglio di Stato aderisce in buona sostanza all'iniziativa ed alla conseguente soppressione della duplice citazione in caso di mancata comparizione di una o di entrambe le parti nei procedimenti davanti agli Uffici di conciliazione, con le relative conseguenze già a seguito della prima mancata comparizione.

La procedura ne sarà snellita e razionalizzata, senza con questo pregiudicare l'intesa tra le parti o la loro posizione processuale.

Oltre a qualche beneficio di natura finanziaria, l'abolizione della seconda citazione introdurrà il già menzionato parallelismo con la procedura per le controversie in materia di locazione davanti al Pretore.

Allo scopo di rendere la situazione giuridica più chiara per le parti, il Consiglio di Stato propone di completare l'art. 28 cpv. 1 della legge - parallelamente con quanto statuito dall'art. 21 cpv. 4 nell'ambito delle procedure conciliative - nel senso di prevedere che la citazione deve contenere le conseguenze della mancata comparizione.

### **4. LE RIFLESSIONI E LE CONCLUSIONI DELLA COMMISSIONE**

Tenuto conto delle risultanze degli atti ed in particolare di quelle della consultazione promossa dal Dipartimento delle istituzioni, la Commissione aderisce con convinzione all'iniziativa ed alla conseguente soppressione dell'esigenza di procedere alla duplice citazione sancita dagli art. 22 cpv. 1 e 29 della legge.

Perfezionando un parallelismo certamente opportuno con le norme (in particolare l'art. 408 CPC) che regolano la procedura (nella medesima materia) davanti al Pretore, la soppressione dell'obbligo di duplice citazione snellerà senz'altro la procedura e la renderà più razionale. Senza con questo pregiudicare le possibilità di intesa e di conciliazione fra le parti, che non vanno di certo ricondotte (l'esperienza dimostra semmai il contrario) al fatto della duplice citazione o dell'ammenda!

La Commissione è pure del parere (di pari passo con il Consiglio di Stato e con la CATEF) che la soppressione della seconda citazione non possa comportare degli inconvenienti di qualche rilievo per le parti in causa.

In caso di impedimento per motivi gravi, potrà essere chiesto il rinvio, per analogia con quanto prescrive l'art. 136 CPC. Inoltre ed in caso di mancata comparizione è pure riservata la possibilità di restituzione in intero, per applicazione analogica dell'art. 137 CPC. D'altra parte, la parte che persiste nella propria pretesa (nelle procedure conciliative) può far capo al Giudice entro i 30 giorni (art. 25 cpv. 2 della legge e art. 274f CO) e pure lo può fare, entro il medesimo termine, la parte soccombente in una procedura decisionale (art. 34 della legge e art. 274f CO).

Giudice che non agisce quale autorità di ricorso, ma che avrà potere cognitivo completo e non sarà vincolato alle considerazioni fatte dall'Ufficio conciliazione. Giudice a cui le parti potranno a loro volta sottoporre l'intera vertenza, facendo astrazione da quanto proposto e fatto valere in sede di prima istanza.

Raccogliendo il suggerimento del Consiglio di Stato, anche la Commissione ritiene necessaria la completazione del cpv. 1 dell'art. 28 della legge nel senso di compendiarvi la comminatoria delle conseguenze della mancata comparizione di cui all'art. 29 (parallelamente con quanto sancito dall'art. 21 cpv. 4 nel contesto dei procedimenti conciliativi).

Questo permetterà di chiarire la situazione giuridica all'indirizzo delle parti, tutelando in modo congruo nei loro diritti.

Concludendo la scrivente Commissione propone di accettare l'iniziativa parlamentare dell'on. Michela Ferrari-Testa nel testo emendato (art. 22 cpv. 1 e art. 29) e completato (art. 28 cpv. 1) proposto nel disegno di legge del Consiglio di Stato, quale controprogetto, testo peraltro condiviso e sottoscritto anche dall'iniziativista.

Per la Commissione della legislazione:

Oviedo Marzorini, relatore

Baggi - Bergonzoli E. - Bergonzoli S. -

Bernasconi - Bobbià - Camponovo -

Ermotti-Lepori - Ferrari-Testa - Fiori -

Genazzi - Ghisletta - Lepori Colombo -

Nova - Pantani - Righinetti

