

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5586 R	2 febbraio 2005	ISTITUZIONI
Concerne		

della Commissione della legislazione sul messaggio 12 ottobre 2004 concernente la modifica dell'art. 41 e introduzione del nuovo art. 41a della Legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazio- ne e commerciali e di affitto (art. 253 e seg. CO) e relativa pure alla mo- difica degli art. 404 e seg. del Codice di procedura civile (del 9 novem- bre 1992)

La Legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, entrata in vigore il 1° luglio 1993, ha recepito la revisione del diritto federale della locazione entrata in vigore il 1° luglio 1990.

Con l'adozione della nuova normativa cantonale si è colta l'occasione per regolare una questione minore che la prassi della gestione dei conflitti tra locatori e locatari aveva posto da tempo. Il problema da risolvere era quello di trovare una figura neutrale che potesse intervenire negli enti locati in caso di discussioni in merito a presunti difetti degli stessi al momento della loro consegna al locatario, durante la durata del contratto o al momento della loro riconsegna al locatore. Fino a quel momento queste questioni erano state di fatto delegate ai giudici di pace o ai tecnici comunali, ma la soluzione non sembrava del tutto soddisfacente. Venne così creata la figura del perito comunale degli immobili che trovò la sua base legale nell'art. 41 della legge.

La lettera dell'art. 41 e la prassi hanno però lasciato aperte diverse questioni in merito alle precise funzioni del perito comunale degli immobili ed al suo ruolo, tanto che il Dipartimento ha opportunamente creato un gruppo di lavoro per approfondire questa tematica. La presente modifica di legge è frutto del lavoro di questo gruppo.

Ecco in breve le modifiche proposte con i nuovi artt. 41 e 41a:

- a) il nome del perito viene modificato in "perito comunale degli immobili locativi", il che esclude il suo intervento al di fuori di un rapporto di locazione;
- b) l'autorità proponente e di nomina del perito resta il Municipio, che designa pure un supplente, il quale sostituisce il perito nei casi di esclusione, ricusazione, assenza o altro impedimento;
- c) viene introdotta la possibilità di designare, con il consenso del Consiglio di Stato, più periti e più supplenti per uno stesso Comune, e ciò soprattutto per tener conto delle esigenze dei grandi Comuni;
- d) viene stabilito che in caso di necessità o di urgenza il perito può intervenire anche fuori del comprensorio di nomina;
- e) viene stabilito che in caso di assenze o impedimenti da parte del titolare e del supplente il Municipio può incaricare un perito straordinario;
- f) viene stabilito che è possibile continuare a designare un unico perito per più Comuni;

- g) sono regolate le formalità di designazione di perito e supplente, che firmano davanti al Municipio la dichiarazione di fedeltà alla Costituzione e alle leggi conformemente all'art. 129 LOC e assumono quindi, nei limiti delle loro funzioni, la carica di pubblici ufficiali;
- h) viene regolata la durata di nomina e la procedura di decadenza di queste figure;
- i) viene introdotta una norma che migliora l'indipendenza di queste figure. Perito e supplente non possono essere scelti tra i dipendenti (amministrazione) o tra gli organi del Comune. Essi non possono nemmeno svolgere mandati per conto del Comune;
- j) viene confermato come il perito non debba necessariamente possedere titoli di studio specifici, bensì dimostrare sufficienti conoscenze tecniche e pratiche nel settore edile ed immobiliare. L'aggiornamento periodico viene curato dal Dipartimento delle istituzioni, che pubblica ogni anno nel Foglio ufficiale la lista dei periti;
- k) viene definito che il perito interviene su richiesta di locatori, di inquilini e degli Uffici di conciliazione ed è vincolato dal segreto d'ufficio;
- l) viene definito che il Codice di procedura civile si applica per analogia;
- m) viene definita la ripartizione dei costi per l'intervento del perito. L'indennità è messa a carico dello Stato se l'incarico al perito è stato conferito dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, negli altri casi dalla parte che ne richiede l'intervento;
- n) vengono infine delegati ad un regolamento del Consiglio di Stato la definizione del campo di attività, delle modalità di intervento e della remunerazione dei periti.

La Commissione approva complessivamente tutte le modifiche della base legale proposte con il messaggio e ne raccomanda l'approvazione al Gran Consiglio, nella convinzione che, con le diverse specificazioni introdotte nella legge, la funzione del perito sarà decisamente più definita e chiara per tutte le parti in gioco. Si prende atto del fatto che il Consiglio di Stato è consapevole che per qualche tempo alcuni periti potrebbero non rispettare lo spirito della norma e che questa "particolare situazione" verrà ammessa unicamente fino alla scadenza dell'incarico, raccomandando al Governo di voler vegliare con cura su questi aspetti.

La Commissione approva pure la semplificazione del nome della legge e la modifica formale di cui all'art. 4, che la rende più rispettosa dei principi di tecnica legislativa vigenti.

La Commissione invita infine il Consiglio di Stato a voler emanare con sollecitudine il nuovo regolamento in materia, evitando che il perito comunale, che ha delle competenze tecniche e non giuridiche, venga investito di qualsiasi ruolo di mediazione tra le parti in merito a diritti e/o pretese che potrebbero derivare dalla constatazione o meno di un certo difetto dell'ente locato. È infatti determinante che questa figura concentri la sua funzione di pubblico ufficiale nella determinazione di fatti tecnici, lasciando ad altri (uffici di conciliazione, giudici) il compito di determinare torti o ragioni derivanti da tali fatti. Anche il testo del manuale del perito comunale degli immobili locativi dovrà essere rivisto alla luce delle novità legali e regolamentari previste, per cui prima di procedere ad una sua riedizione sarà bene attendere che tutte le nuove norme siano conosciute.

Per la Commissione della legislazione:

Manuele Bertoli, relatore

Allidi-Cavalleri - Bobbià - Carobbio W. - Dafond -

Duca Widmer - Fiori - Genazzi - Ghisletta D. - Menghetti -

Pantani - Pedrazzini - Pini - Quadri - Vitta