

# **Seminario dedicato ai periti comunali degli immobili**

**S. Antonino, 11 giugno 2002**

**Relazione  
dell'avv. dr. Gianmaria Mosca**

## **Scopi e temi della guida pratica del perito comunale degli immobili**

### **1. Introduzione**

Molti si chiederanno le ragioni che hanno spinto il Dipartimento delle istituzioni a chiedere la redazione di un manuale destinato ai periti comunali ticinesi degli immobili: infatti, sono ormai trascorsi quasi 10 anni dall'entrata in vigore della legge cantonale di applicazione delle norme locative federali e in questo lungo periodo di tempo i periti comunali hanno sicuramente acquisito o confermato dimestichezza con il loro ruolo, dimostrando altresì la loro importanza nel contesto dei rapporti locativi che interessano il 70% circa della nostra popolazione.

Oltretutto, una parte dei periti comunali ha continuato nell'ambito delle nuove disposizioni locative ad assolvere le funzioni precedentemente esplicate, con dunque un'acquisita esperienza che non richiede certamente la consultazione di un manuale.

Quest'ultimo si giustifica invece per l'accresciuto numero e per l'avvicendamento dei periti comunali, ritenuto proprio che l'art. 41 della legge di applicazione cantonale prevede che ogni Comune ticinese, con facoltà comunque di consorzio, debba dotarsi di un perito comunale.

Inoltre, le disposizioni cantonali in applicazione non riservano alla figura e alla funzione del perito comunale degli immobili un'estesa disciplina e appare dunque necessario colmare una carenza di riferimenti che può comportare, almeno nei nuovi periti, incertezze operative.

D'altra parte, occorre ancora ricordare che il perito comunale ticinese non costituisce un'istituzione presente regolarmente negli altri Cantoni e come quindi occorre perlomeno consolidare prassi diventate correnti.

Il manuale scaturito dall'iniziativa assunta dal Dipartimento delle istituzioni non vuole dunque correggere quanto sinora svolto dai periti comunali, ma piuttosto costituire una base di consultazione per migliorare i rapporti soprattutto con i locatori e gli inquilini, che, più di altri, ricorrono alla funzione peritale.

Per questo motivo la guida non espone concetti o tesi giuridiche ma riassume il ruolo e le competenze dei periti comunali all'attenzione di qualunque interessato o utente.

### **2. Scopi**

Conseguentemente, alla luce delle considerazioni sin qui svolte, risulta impossibile riassumere gli scopi del manuale nei seguenti aspetti:

- preliminarmente, occorre precisare le competenze del perito comunale degli immobili, che riassume cumulativamente le vesti di consulente di locatori/inquilini e di "verificatore" del bene locato: come risulta meglio evincibile nel manuale, al perito comunale degli immobili non viene tuttavia richiesto di accertare le cause di eventuali difetti/danni del bene locato e di approfondire le ragioni/torti delle parti coinvolte nel suo accertamento;
- inoltre, il manuale persegue lo scopo di uniformare le procedure e soprattutto le modalità d'intervento dei periti, che ancora oggi svolgono le loro funzioni secondo schemi propri o disparate disposizioni comunali. Invece, considerata la mobilità raggiunta attualmente dalla nostra popolazione, appare importante che entro certi limiti i periti svolgano la loro funzione secondo criteri possibilmente paragonabili. A questo proposito, occorre infatti ricordare che l'attività peritale è estremamente legata alle funzioni degli uffici di conciliazione e anche all'intervento dell'autorità giudiziaria, con dunque la necessità di ottimizzare il ruolo svolto dai periti;
- infine, la guida pratica risponde alla necessità di ricordare l'importanza assunta dai periti comunali nell'ambito dell'intero contesto locativo, ritenuto proprio che i periti si aggiungono agli uffici di conciliazione nel tentativo di evitare litigi e soprattutto cause giudiziarie. Pertanto, anche i periti devono osservare una certa precisione procedurale affinché, pur evitando eccessivi formalismi, sia comunque garantita la loro neutralità e soprattutto l'oggettività delle loro constatazioni, analogamente all'equidistanza che viene osservata dagli uffici di conciliazione.

Da ultimo, occorre ripetere che il manuale è destinato altresì a tutti i possibili utenti dei periti comunali degli immobili, affinché venga travisato il loro compito e, anzi, venga valorizzato il loro intervento nell'ottica proprio di una mediazione, ormai sempre più richiesta nelle vicende giuridiche. Non bisogna infatti dimenticare che alle vertenze locative si associano anche implicazioni tecniche, che devono essere constatate in forma precisa e puntuale affinché le istanze conciliative e giudiziarie possano rendere a loro volta una decisione con piena cognizione di causa. Oltretutto, difficilmente un bene locato può attendere gli usuali tempi conciliativi e giudiziari e occorre dunque poter disporre di uno strumento, riconducibile appunto al referto peritale, che possa attestare la situazione "a futura memoria". Non bisogna da ultimo dimenticare, come già esposto, che il perito comunale degli immobili è sovente il primo "terzo" che avvicina le parti in caso di loro divergenze, con dunque la concreta possibilità di giungere già a tale stadio ad una

soluzione delle differenze che hanno condotto alla convocazione dello stesso perito. Appare pertanto comprensibile l'iniziativa del Dipartimento delle istituzioni che intende riconoscere nella figura e nelle funzioni del perito comunale degli immobili un importante elemento dell'intero panorama locativo cantonale.

### **3. Tem**

In considerazione quindi degli scopi perseguiti dal manuale, i principali temi abordati nel testo riguardano proprio l'intervento dei periti comunali e le relazioni intrattenute con gli utenti, siano essi locatori/conduttori o uffici di conciliazione.

Infatti, la funzione del perito presuppone che almeno una parte ne chieda l'intervento, con dunque un'immediata relazione fra lo stesso perito e il rapporto locativo concreto.

Inoltre, la funzione peritale risulta inscindibile dalla redazione del referto, che dev'essere nuovamente trasmesso almeno alla parte che ha sollecitato la constatazione peritale.

Pertanto, occorre proprio sottolineare la delicatezza del ruolo e delle funzioni del perito comunale degli immobili che non può prescindere, come detto, da una certa capacità di mediazione e di interrelazione con le parti in causa. Pertanto, fra i principali temi della guida pratica occorre annoverare i seguenti capitoli:

#### **- la consegna/riconsegna del bene locato:**

il settimo capitolo ripercorre il compito principale e forse anche storico del perito comunale degli immobili, che è sempre intervenuto prioritariamente nelle operazioni di consegna e di riconsegna del bene locato: infatti, il nuovo diritto di locazione federale, entrato in vigore al 1° luglio 1990, non prevede più la presunzione che il bene locato venga consegnato in buono stato, con dunque la necessità di verificarne lo stato non solo al termine della locazione ma altresì al suo inizio.

Usualmente sono le parti a compilare in tale occasione un formulario, fra i quali cito quello allestito dalla CATEF, che indica eventuali manchevolezze del bene locato, ma evidentemente l'intervento del perito comunale garantisce una validità "a futura memoria" delle stesse constatazioni.

Oltretutto, al momento della riconsegna del bene locato, risulta evidente la possibilità conciliativa conferita ai periti comunali degli immobili, che possono orientare le parti sulla natura delle anomalie, evidenziando l'impatto della normale usura del bene locato a dipendenza della durata del rapporto locativo.

Nella maggioranza dei casi le parti non hanno infatti denunciato, sino a tale momento, alcuna precedente divergenza e quindi un componimento di eventuali differenze al

momento della riconsegna del bene locato permette di concludere un rapporto locativo senza ulteriori sviluppi.

Per questo motivo la presenza del perito risulta veramente appropriata nella fase di consegna e di riconsegna del bene locato;

- la presenza delle parti:

il manuale si sofferma inoltre sulla necessità procedurale di convocare tutte le parti interessate alla constatazione eseguita dal perito comunale degli immobili: infatti, in assenza di una parte appare difficile svolgere qualunque attività di mediazione e soltanto la corale presenza delle parti permette di confrontare gli stessi contraenti con la constatazione operata dal perito. Non è infatti misconoscendo la situazione del bene locato che vengono risolte eventuali differenze fra le parti, con dunque proprio la necessità di convocare tutte le parti interessate sulla base del contratto di locazione, che occorrerebbe sempre richiedere alla parte che domanda l'intervento peritale. A questo proposito, appare evidente che l'esecuzione di una constatazione alla sola presenza della parte istante risulta più semplice, considerato per di più che la convocazione scritta di tutti gli interessati rappresenta un'incombenza burocratica supplementare: tuttavia, il perito comunale degli immobili dovrebbe proprio, senza cadere in eccessivi formalismi, pensare al suo ruolo quale primo componente di una procedura locativa che può abbracciare successivamente gli uffici di conciliazione e l'autorità giudiziaria.

Quindi, ancor prima di un tentativo di componimento bonale della vertenza a cura degli uffici di conciliazione, il perito rappresenta la prima figura "istituzionale" che le parti incontrano nell'ambito delle loro differenze locative.

Inevitabilmente, l'intervento del perito potrà dunque ripercuotersi in maniera positiva o negativa sulle successive fasi della procedura locativa.

Un superficiale intervento del perito comunale degli immobili può quindi determinare una sfiducia nella capacità delle successive autorità conciliative e giudiziarie di risolvere una vertenza che tocca in maniera estremamente ravvicinata le parti.

Per questo motivo, la responsabilizzazione dei periti comunali degli immobili potrà soltanto giovare al rapporto fra le parti e le autorità, considerando proprio che il Cantone ha posto a disposizione delle parti in questo ambito un funzionario esterno all'apparato amministrativo o giudiziario;

- il referto peritale:

infine, fra i temi del nuovo manuale occorre ricordare l'accento posto al referto peritale, che concretizza l'intervento del perito comunale degli immobili.

Infatti, nelle mansioni peritali non esiste un rapporto di constatazione orale e anche un'eventuale testimonianza del perito di fronte all'autorità giudiziaria segue la redazione e la trasmissione di un referto scritto.

Pertanto, la precisione e concisione di tale referto costituiscono il momento cardine dell'attività del perito, che redige le proprie constatazioni non solo per le parti presenti al suo sopralluogo ma anche per le successive autorità conciliative e giudiziarie.

Come detto, le constatazioni del perito hanno sovente un'efficacia "a futura memoria", con dunque la fondamentale importanza di un referto destinato ad essere correttamente interpretato nel tempo.

Appare evidentemente difficile tradurre in parole scritte una situazione che si accerta visivamente, ma l'aggiunta di fotografie alle constatazioni peritali permette di superare questo problema. Nella pratica si assiste infatti alla redazione di rapporti estremamente chiari proprio grazie all'ausilio di un supporto fotografico e quindi il referto dovrebbe proprio essere articolato fra descrizione scritta e rassegna fotografica.

Oltretutto, i nuovi mezzi fotografici permettono di ottenere le riprese in termini piuttosto brevi, con la conseguenza che il referto peritale non deve attendere lunghi tempi di sviluppo di vecchia memoria per poter essere rassegnato alle parti interessate. In effetti, anche se l'intervento del perito non può prescindere da tempi tecnici minimi, occorre sottolineare che la funzione peritale diviene più efficace quanto più ridotti sono i termini di intervento e di redazione ossequiati dal perito.

In questo ambito rientrano quindi anche le scelte del perito comunale dei metodi redazionali del referto, che oggi dovrebbe approfittare delle tecnologie più largamente diffuse. In questo senso anche i Comuni di nomina dovrebbero preoccuparsi, per i periti sprovvisti di tali mezzi, di coadiuvarne l'attività per il tramite della propria cancelleria.

#### **4. Conclusioni**

Conseguentemente, l'esame di soli tre temi del nuovo manuale permette di comprendere gli estremi di un'attività peritale che non risulta di principio facile e automatica, chiedendo proprio motivazione ed impegno ai periti comunali.

In questo senso mi esprimevo in precedenza parlando di responsabilizzazione dei periti comunali degli immobili, che riassumono nel loro ruolo la neutralità di un notaio, la diplomazia di un giudice di pace, la correttezza di un funzionario pubblico e le capacità di un tecnico.

Non compete al sottoscritto ringraziare tutti coloro che si pongono a disposizione in tale contesto, ma, usurpando un attimo i limiti del tema assegnatomi, vorrei proprio esprimere

un riconoscimento per un'attività che ho personalmente potuto constatare soprattutto quale membro di un ufficio di conciliazione.

Spero dunque che il nuovo manuale venga interpretato e utilizzato quale ausilio di un'attività interessante ed articolata.

avv. dr. Gianmaria Mosca