

ISTITUZIONI

MESSAGGIO

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 25 febbraio 1992

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

con risoluzione 18 dicembre 1990 lo scrivente Consiglio di Stato ha incaricato, per la preparazione del progetto di nuove norme cantonali in materia di locazione e affitto, una Commissione speciale presieduta dall'On. Bruno Cocchi, giudice d'appello.

Sulla base del rapporto di questa Commissione si è proceduto all'elaborazione del presente messaggio.

1. Premessa

Il 1. luglio 1990 è entrato in vigore il nuovo diritto della locazione (Modificazione del 15 dicembre 1989 del CO in materia di locazione e affitto - Mess. del CF del 27 marzo 1985) che ha generalizzato l'istituzione delle Commissioni di conciliazione - chiamate "autorità di conciliazione" - oramai competenti per conoscere tutti i litigi relativi alle locazioni e non solo, come in precedenza, quelli riguardanti il rispetto delle norme del Decreto federale contro gli abusi in materia di locazione. I compiti delle autorità di conciliazione, indicati dall'art. 274 a CO, sono:

- a) la consulenza alle parti in ogni questione concernente il rapporto di locazione;
 - b) la ricerca di un'intesa tra le parti ove sia insorta una controversia
- e quando l'intesa non sia possibile
- c) prendere una decisione sulle pretese delle parti
 - ca) in caso di deposito della pigione (art. 259 h CO)
 - cb) in caso di contestazione della disdetta (art. 273 CO)
 - cc) in caso di domanda di protrazione della locazione (art. 273 CO)

d) l'accertamento della mancata intesa

da) in caso di contestazione della pigione iniziale (art. 270 CO) o di un aumento della pigione (art. 270 b CO) e di una domanda di riduzione della pigione (art. 270 a CO)

db) in ogni altra controversia derivante dalla locazione di abitazioni e di locali commerciali (art. 270 a, b CO).

Le stesse competenze sono prerogative dell'Ufficio di conciliazione nei rapporti derivanti dal contratto d'affitto (art. 301 CO).

E' sempre possibile, dopo la mancata intesa o la decisione dell'Ufficio, investire della controversia un'autorità giudiziaria (art. 274 f CO).

Per realizzare ciò le nuove norme del CO assegnano ai Cantoni la competenza per designare le autorità e per stabilire la procedura (art. 274 CO).

2. Situazione attuale

Il Consiglio di Stato ha tempestivamente emanato un Regolamento provvisorio di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione e affitto (BU no 31 del 3 luglio 1990) che ha istituito gli Uffici di conciliazione, ha regolato la procedura avanti a queste autorità e rinviato per quella di competenza dell'autorità giudiziaria agli art. 404 e segg. CPC che erano stati introdotti per disciplinare la procedura relativa alle domande di protrazione della locazione.

Dal momento che tutte le controversie riguardanti la locazione devono imperativamente essere portate avanti agli Uffici di conciliazione, sia per un tentativo di conciliazione che per una decisione in determinati specifici casi, il numero delle pratiche inoltrate - dopo il 1. luglio 1990 - ha subito un importante aumento (da 560 nuove domande per l'insieme di tutti gli uffici nel I semestre 1990 a 947 nuove domande nel II semestre 1990, a 958 nel I semestre 1991, e a 759 nel II semestre 1991).

Sono invece diminuite le procedure avanti all'autorità giudiziaria: se nel I semestre 1990 la Pretura di Lugano, sez. 5 ne ha conosciute 305 (in tutto l'anno 1989 erano state 468) nel II semestre 1990 le nuove pratiche entrate si erano ridotte a 10. Dal 1. gennaio 1991 a fine dicembre 1991 se ne contavano 67. Ritenuto che, per gli Uffici di conciliazione del distretto di Lugano, 47 pratiche non erano state conciliate rispettivamente avevano dovuto essere decise si ha che l'attività di questi Uffici, almeno per le prime esperienze, rappresenta un importante filtro per attenuare il carico delle autorità giudiziarie in questa materia.

Anche per queste ultime constatazioni si rende necessario dotare gli Uffici di conciliazione di mezzi procedurali

affidabili, pur nella loro semplicità, per condurre a buon fine i compiti che il diritto federale loro affida.

3. Questioni di principio

3.1. Forma della normativa da introdurre

Per l'art. 52 Tit. finale del CC i Cantoni sono obbligati ad emanare le disposizioni complementari richieste per l'esecuzione di una nuova legge e possono farlo in via di regolamento. Nel caso concreto si tratta di istituire autorità di conciliazione che, tra gli altri compiti, hanno anche quello di prendere, in determinate fattispecie, delle decisioni che passano in giudicato con tutte le conseguenze di diritto esecutivo qualora la parte soccombente non faccia uso della facoltà di far ricorso al giudice entro 30 giorni (art. 274 f CO).

Il semplice regolamento non sembra invero sufficiente per creare una nuova autorità giudiziaria non figurante nell'art. 39 della Costituzione cantonale. Una legge cantonale sembra essere invece il requisito minimo per rendere compatibile con la Costituzione vigente l'istituzione di un'autorità competente per giudicare "vertenze relative a problematiche aventi carattere sociale" e "per le quali sia necessaria l'applicazione di una procedura semplice, rapida e di marcato carattere conciliativo" come si esprime il prof. Borghi per legittimare la costituzionalità dell'attribuzione di competenze giudiziarie agli Uffici di conciliazione per consumatori (RDAT 1989 pag. 301 e segg. in part. pag. 313) che possono essere parificati, nella loro funzione, a quelli in materia di locazione.

3.2. Contenuto della normativa

Oltre all'istituzione delle autorità di conciliazione, alla regolamentazione della loro composizione e del loro funzionamento e all'ordinamento delle norme procedurali dell'attività dell'organo giurisdizionale, sia esso Ufficio di conciliazione o giudice, si è pensato di riunire nella legge proposta tutto quanto interessi, dal profilo della normativa cantonale, il contratto di locazione.

E quindi si è inserita nella legge proposta, a formarne uno specifico titolo, quella sul deposito di garanzie in materia di contratto di locazione del 27 giugno 1973 ampliando altresì la competenza decisionale dell'Ufficio di conciliazione alle controversie in materia di liberazione del deposito di garanzia a fine locazione.

Questa estensione è senz'altro possibile (Mess CF del 27 marzo 1985, 421.3 Autorità e procedura, pag. 77 in fine). L'Ufficio di conciliazione è pure stato designato quale depositario delle pignoni ai sensi dell'art. 259 g CO.

Inoltre è stata prevista l'istituzione di un perito comunale degli immobili quale collaboratore delle parti e degli Uffici in questioni tecniche e si è prescritto il contenuto obbligatorio dei moduli ufficiali per le notifiche di aumenti della pigione, di disdetta e di altre modifiche del rapporto di locazione.

3.3. Uffici di conciliazione

L'opinione maggioritaria della Commissione speciale ha ritenuto che il numero degli attuali Uffici di conciliazione (11) non dovesse essere ridotto, poiché una maggior concentrazione di Uffici (2 per il distretto di Lugano, 1 per Mendrisio, 1 per Bellinzona, 1 per Locarno e Valle Maggia e 1 per Riviera, Leventina e Blenio) intesa a creare una professionalizzazione dei membri degli stessi avrebbe portato alla costituzione di veri e propri tribunali della locazione che non appaiono necessari. Pur condividendo l'impostazione della Commissione speciale in punto alla professionalizzazione dei membri, a ragion veduta e sulla base dei nuovi dati statistici disponibili che riportiamo nel seguito, si reputa che l'unificazione possa essere fatta per gli Uffici di Chiasso e Mendrisio, e questo sulla base del criterio già fatto suo dalla Commissione speciale che prevede una capacità di assorbimento semestrale attorno ai 100 incarti per Ufficio. Tenuto conto di detti dati infatti, nel 1991 gli Uffici di Mendrisio e di Chiasso assieme avrebbero avuto nel primo semestre 107 incarti e nel secondo 87.

La sede del nuovo Ufficio unificato sarà Mendrisio essendo capoluogo del Distretto e considerata pure la sua posizione centrale.

II semestre 1990

Ufficio no 1 (Chiasso)	60
no 2 (Mendrisio)	35
no 3 (Lugano)	202
no 4 (Viganello)	96
no 5 (Breganzona)	140
no 6 (Massagno)	88
no 7 (Locarno)	61
no 8 (Minusio)	56
no 9 (Bellinzona)	92
no 10 (Giubiasco)	83
no 11 (Biasca)	34

Totale 947

I semestre 1991

Ufficio no 1 (Chiasso)	64
no 2 (Mendrisio)	43
no 3 (Lugano)	179
no 4 (Viganello)	89
no 5 (Breganzona)	105
no 6 (Massagno)	108
no 7 (Locarno)	93
no 8 (Minusio)	79
no 9 (Bellinzona)	120
no 10 (Giubiasco)	51
no 11 (Biasca)	27
<hr/>	
Totale	958

II semestre 1991

Ufficio no 1 (Chiasso)	43
no 2 (Mendrisio)	44
no 3 (Lugano)	171
no 4 (Viganello)	78
no 5 (Breganzona)	151
no 6 (Massagno)	59
no 7 (Locarno)	50
no 8 (Minusio)	43
no 9 (Bellinzona)	63
no 10 (Giubiasco)	26
no 11 (Biasca)	31
<hr/>	
Totale	759

Per quanto riguarda la composizione degli Uffici e la designazione del presidente e dei membri rappresentanti i proprietari d'immobili rispettivamente i conduttori si è ritenuto di non modificare i principi di designazione che, per circa 20 anni, hanno dato buone prove, limitandosi ad indicare che il presidente dev'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).

3.4. Ricorso all'autorità giudiziaria

Il ricorso all'autorità giudiziaria a seguito di decisione dell'Ufficio di conciliazione non dev'essere inteso quale procedura d'appello, di verifica della pronuncia dell'Ufficio, ma invece quale azione giudiziaria a sè stante che il giudice (nel nostro caso il Pretore) istruisce e decide indipendentemente da quanto si è sviluppato - in funzione di discussioni e di prove - nella procedura avanti all'Ufficio. Quell'incarto dovrà essere richiamato d'ufficio dal Pretore (art. 405 CPC) ed il suo contenuto potrà dallo stesso essere valutato alla stregua di un richiamo da autorità pubblica, ossia quale ulteriore mezzo di prova.

I veri e propri mezzi di ricorso sono previsti invece nei confronti della decisione del Pretore (art. 411 CPC). Si è prevista la possibilità di proporre l'appello rispettivamente il ricorso per cassazione, a dipendenza del valore della lite, perché il Pretore sarà la sola autorità giudiziaria di prima sede che dopo l'intervento - conciliativo o decisionale dell'Ufficio di conciliazione - deciderà su tutte le controversie in materia di locazione indipendentemente dal valore della lite (cfr. nuovi art. 5 cpv. 1 LOG e 10 bis LAC). Si è espressamente escluso il giudice di pace per evitare, alla fin fine, un doppio dell'Ufficio di conciliazione. Attualmente le procedure di protrazione della locazione e di contestazione dell'aumento della pigione prevedono senza restrizione la possibilità dell'appello, ma anche con la nuova regolamentazione, salvo casi eccezionali, il secondo grado di giudizio con libero esame non limitato all'arbitrio sarà garantito.

Infatti il valore di una causa di protrazione della locazione si riferisce al cumulo dei canoni di locazione relativi al periodo controverso (DTF 109 II 154 e 351): per una chiesta protrazione di 1 anno la pigione mensile dovrebbe essere inferiore ai 667 franchi per non permettere l'appello e concedere solo il ricorso in cassazione.

Per l'aumento della pigione invece - trattandosi generalmente di lite che verte su prestazioni periodiche di durata indeterminata - il valore va individuato in 20 annualità (art. 7 cpv. 3 CPC; II CCA 29.11.1990 in re Gunnarson/Cantaluppi) con la conseguenza che non risulteranno appellabili gli adeguamenti inferiori ai fr. 34.40 mensili.

In ogni caso, anche nelle cause di diritto del lavoro di valore e importanza sociale almeno uguale a quelle di locazione si conosce da sempre la diversificazione dei mezzi di ricorso secondo il valore della controversia.

4. Commento dei singoli titoli del progetto di legge cantonale

4.1. Titolo I. Disposizioni generali

L'art. 1 indica il contenuto della legge conformemente alle disposizioni della legge federale (art. 274 e 274 a). La litt. d) prevede che la legge si occupi anche di altre questioni, di competenza cantonale, che possano riguardare il contratto di locazione così da permettere al presente, l'inserimento nel testo legislativo della legge cantonale sul deposito di garanzie e della designazione dell'Ufficio di conciliazione (art. 6 litt. c) quale ufficio di deposito della pigione nel caso di esistenza di difetto nella casa locata del quale il conduttore esige dal proprietario la riparazione (art. 259 g CO) e anche, in futuro, altre normative che dovessero venire in essere nell'ambito specifico.

L'art. 4 cpv. 2 vuole far sì che i membri degli Uffici di conciliazione siano compiutamente istruiti sull'attività che

sono chiamati a svolgere e sui modi attraverso i quali si giunge ad una corretta, almeno formalmente, risoluzione dei casi sottoposti. Questa attività del Dipartimento va evidentemente svolta in collaborazione con le organizzazioni di categoria.

Le prime esperienze hanno dimostrato le difficoltà nell'ambito della procedura decisionale sia nell'istruzione della pratica sia nella redazione di motivazioni e dispositivi accettabili che permettano alle parti di capacitarsi delle ragioni del giudizio e quindi di determinarsi sul proseguimento o meno della controversia davanti al giudice. La comprensione dei motivi della decisione dovrebbe poter ridurre i casi di ricorso al giudice.

In questo ambito si inserisce pure la norma dell'art. 15 che impone al Dipartimento di informare gli Uffici attorno alle variabili di riferimento loro necessarie, in particolare per un'uniforme trattazione delle questioni legate all'adeguamento della pigione. Assume importanza per gli Uffici - confrontati quotidianamente con la problematica degli aumenti, del modo di determinarli e dei parametri di calcolo da adottare - poter stabilire il tasso ipotecario di riferimento in particolare per le situazioni di immobili non gravati da ipoteche o per i quali il proprietario non vuole indicare se e in quale misura l'abbia finanziato con prestiti ipotecari.

La norma dell'art. 15 non vuole fare obbligo al Dipartimento di determinare, con effetto vincolante che compete ai tribunali ed alla loro giurisprudenza, questo tasso ma invece di informare l'Ufficio su tutto quanto (variazione dei tassi per gli istituti di credito più rappresentativi in materia di prestiti ipotecari, prese di posizione dell'Ufficio federale di giustizia, di altri Uffici e sezioni federali e cantonali, decisioni di tribunali) permetta loro di determinarsi al meglio per il raggiungimento di una conciliazione fra le parti.

Tra i compiti dell'Ufficio in materia decisionale vi è anche quello di decidere sulla liberazione ed il ritiro dei valori depositati in garanzia (art. 6 litt. d).

Per l'istituzione degli Uffici e per la loro composizione si vedano le osservazioni che precedono (punto 3.3.). Si è voluto estendere il periodo di nomina a 4 anni per evitare eventuali possibili continui avvicendamenti che possono pregiudicare il buon funzionamento degli Uffici. La pubblicazione della composizione degli Uffici dovrà avvenire una volta all'anno per rispettare l'esigenza di periodicità imposta dall'art. 22 cpv. 2 OLAL (art. 8).

La segreteria degli Uffici è affidata ai Comuni sede (art. 9) come finora. In questo contesto bisogna segnalare come la Commissione speciale ha evidenziato che le nuove mansioni attribuite agli Uffici di conciliazione dovrebbero portare ad un ripensamento delle retribuzioni e delle indennità di tutte le persone che partecipano al buon funzionamento degli Uffici. Per il momento si ritiene di non dover entrare nel merito, limitandosi ad indicare che la questione sarà ulteriormente esaminata dal Consiglio di Stato.

Nell'ambito dell'art. 16 si è ritenuto opportuno indicare esplicitamente il carattere obbligatorio dei moduli già prescritto dal diritto federale (art. 266 l e 269 d CO), per una questione di maggiore chiarezza. Sempre in questa norma è apparsa necessario approfittare della possibilità offerta dall'art. 19 cpv. 2 OLAL che permette ai Cantoni nei casi di pigioni scalari (art. 269 c CO) di dichiarare modulo legalmente sufficiente per la notificazione di aumenti la copia delle pattuizioni di pigione.

4.2. Titolo II - Consulenza dell'Ufficio

L'art. 18 riprende l'obbligo di consulenza degli Uffici (art. 274 a cpv. 1 CO e art. 21 cpv. 2 OLAL) e ne regola le responsabilità all'interno degli Uffici (art. 21 cpv. 3 OLAL).

4.3. Titolo III - Procedura di conciliazione davanti all'Ufficio

Viene ripreso il principio che tutte le controversie in materia di locazione vanno preventivamente sottoposte al tentativo di conciliazione dell'Ufficio (art. 19).

Si impongono i contenuti minimi della domanda (art. 20) che va notificata alla controparte (art. 21 cpv. 2) affinché possa conoscere compiutamente i motivi della citazione e sia in grado, per una più completa preparazione dell'Ufficio nella ricerca dell'intesa, di presentare una presa di posizione scritta.

Nella procedura di conciliazione (che non presuppone quindi una decisione dell'Ufficio) si è prevista una sola udienza di discussione: l'assenza ingiustificata di una delle parti o di entrambe comporta la constatazione di mancata intesa (art. 22) che nulla pregiudica dal momento che la parte che vuole insistere nella sua pretesa potrà far ricorso al giudice.

Un'eventuale seconda citazione comporterebbe solo lavoro amministrativo inutile e l'accumulo di ritardi nella fissazione delle udienze.

Nel verbale, oltre alle indicazioni solite e necessarie, deve risultare la constatazione della mancata intesa e la possibilità di far ricorso al giudice nel termine di 30 giorni affinché le parti siano ben coscienti dei loro diritti e delle conseguenze che, non avvalendosi, ne possono derivare.

Il Consiglio di Stato proporrà all'intenzione degli Uffici la seguente formulazione:

1. Si constata la mancata intesa tra le parti

2. La parte che persiste nella sua pretesa deve far ricorso al giudice entro 30 giorni pena la decadenza della sua richiesta.

4.4. Titolo IV - Procedura davanti all'Ufficio quale autorità decisionale

Per evitare che durante il corso di una procedura di contestazione della disdetta e di protrazione si possa, prima della definitiva decisione sia dell'Ufficio che del giudice quando la scadenza della disdetta è intervenuta, essere confrontati con domande di sfratto, l'art. 27 concede effetto sospensivo a questa procedura. Non sarà quindi necessario ricorrere a provvedimenti cautelari di sospensione degli effetti della disdetta che rischiano di appesantire il corso delle vertenze e non sono sempre di certo accoglimento. Con la norma dell'art. 27 la situazione dei rapporti tra le parti, perdurante la procedura, è definitivamente chiarita. Un'eventuale domanda di sfratto in queste condizioni non arrischia di creare problemi di competenza, togliendoli agli Uffici per passarli al giudice dello sfratto (art. 274 g CO) e permette a quest'ultimo di dichiarare questa domanda intempestiva e quindi respingerla in limine litis.

La possibilità per l'Ufficio di invitare le parti a precisare e completare le loro allegazioni (art. 28) codifica il principio dell'accertamento d'ufficio dei fatti (art. 274 d cpv. 3 CO).

Anche se l'Ufficio deve, nei casi già evidenziati al punto 1 ed elencati all'art. 6 litt. d), prendere una decisione - quindi con funzione più incisiva verso le parti che pur libere di far ricorso al giudice ne sono toccate nella misura almeno di chi (il soccombente) deve farsi promotore dell'azione giudiziaria - si è ritenuto di non prevedere il rinnovo della citazione, e questo alla luce essenzialmente del principio della rapida trattazione del caso (art. 274 d cpv. 1 CO) e per evitare l'accumulo di ritardi nella fissazione delle udienze. Nella citazione l'Ufficio dovrà indicare che se la parte istante non compare senza giustificazione all'udienza la si riterrà desistente e quindi la procedura stralciata dai ruoli senza più possibilità di far ricorso al giudice, mentre se sarà la sola parte convenuta a non presentarsi la controversia sarà istruita e decisa in base all'istanza e alle prove addotte (art. 29).

In ogni caso rimangono riservati alle parti le possibilità di chiedere il rinvio dell'udienza, oppure, date le condizioni, di inoltrare una richiesta di restituzione in intero giusta gli art. 137 e seg. CPC per analogia.

La procedura dev'essere rapida e semplice (art. 274 d CO) e di conseguenza i mezzi di prova sono stati limitati ai documenti ed al sopralluogo (art. 31). Al cpv. 2 si è ripreso il testo dell'art. 387 cpv. 3 CPC riguardante la procedura sommaria di rigetto dell'opposizione che è appunto procedura sbrigativa per la quale le parti non subiscono pregiudizio essendo loro concessa la possibilità dell'azione ordinaria creditoria o di

inesistenza del debito. Nel caso della locazione il ricorso al giudice è garanzia per una più approfondita istruzione. Appare, quale collaboratore dell'Ufficio per l'espletamento del sopralluogo e quindi di accertamento di natura talora specialistica tecnica, il perito comunale degli immobili (art. 31 cpv. 3) del quale si dirà più compiutamente nel commento all'art. 41.

I contenuti formali della decisione (art. 33) devono essere rispettati ma la loro mancanza non deve poter comportare la nullità della decisione. Si evita così di rischiare di perpetuare nel tempo, anche tra parti che più non sono legate da rapporto di locazione, la risoluzione di controversie già decise dall'Ufficio e poi riesumate a distanza di tempo per motivi di nullità.

Fa eccezione la mancata indicazione della possibilità di far ricorso al giudice (art. 33 cpv. 3 litt. h e cpv. 4) che deve essere informazione necessaria ed opportuna per permettere alle parti di trovarsi su di un piano di parità nella conoscenza di meccanismi che, seppur semplici, non sono immediatamente da tutti intuibili. L'annullabilità della decisione in caso di mancanza di uno o più dei presupposti delle lettere da a) a g) (art. 33 cpv. 5), è di competenza del giudice.

Il Consiglio di Stato proporrà all'intenzione degli Uffici la seguente formulazione da far seguire al dispositivo riguardante il merito della controversia:

"La parte soccombente può, entro 30 giorni, far ricorso al giudice ritenuto che, in caso contrario, questa decisione acquista forza di cosa giudicata."

quale esplicitazione della conseguenza prevista all'art. 34.

4.5. Titolo V - Deposito di garanzia

In questo titolo è ripresa la legge cantonale riguardante il deposito di garanzia in materia di contratti di locazione del 27 giugno 1973 (RU vol. X, 515 a), facendo uso della possibilità di cui all'art. 257 e cpv. 4 CO.

Nuovo è il cpv. 4 dell'art. 35 che obbliga il proprietario del bene locato, in caso di vendita, a trasferire all'acquirente l'intestazione e la disponibilità del deposito di garanzia, con la pratica conseguenza dell'art. 36 cpv. 2. Si potranno evitare in questo modo difficoltà e situazioni poco o punto chiare così come, per l'inquilino, la necessità di far capo a procedure per svincolare la garanzia.

L'art. 37 cpv. 3 lascia all'Ufficio la competenza per decidere le controversie ipotizzate dall'art. 257 e cpv. 3 CO.

Si è ritenuto di lasciare alla discrezionalità delle parti la scelta della banca presso la quale depositare la garanzia invece di indicare imperativamente la Banca dello Stato.

4.6. Titolo VI - Perito degli immobili

Su proposta dei membri della Commissione speciale pure componenti di Uffici di conciliazione si è ritenuto opportuno istituzionalizzare la figura del perito comunale degli immobili. Questo funzionario dovrebbe collaborare con le parti e con gli Uffici per risolvere determinate questioni tecniche ed eseguire, a richiesta dell'Ufficio, determinati sopralluoghi che necessitano conoscenze specifiche nel campo della costruzione immobiliare.

I Comuni che già sono dotati di un Ufficio tecnico non dovrebbero avere soverchie difficoltà a designare un tale funzionario; gli altri potranno far capo a strutture esistenti di Comuni vicini.

4.7. Titolo VII - Disposizioni finali

Si rimanda alla lettura dell'art. 43 che prevede le disposizioni di altre leggi che vanno abrogate o modificate in particolare per quanto riguarda l'esclusiva competenza del Pretore, escluso il giudice di pace, per qualsiasi controversia derivante dal contratto di locazione che non viene definitivamente risolta - con un'intesa o con una decisione accettata dalle parti - dall'Ufficio di conciliazione.

A Lugano tale competenza va internamente demandata al Pretore della sez. 5 con conseguente modifica del Regolamento sull'organizzazione della Pretura del Distretto di Lugano.

5. Commento del progetto di modifica degli art. 404 - 415 CPC

5.1.

Per quanto riguarda i temi di fondo della modifica si rimanda al punto 3.4. di questo stesso messaggio.

5.2.

Il progetto, fatti salvi gli adattamenti necessari per la nuova impostazione conoscitiva - giudiziaria e procedurale data dalle norme federali alle controversie in materia di locazione, segue il cammino procedurale già tracciato dagli attuali art. 404 e segg. (riguardanti la sola protrazione della locazione) che si è dimostrato valido supporto per il giudice all'insegna della semplicità e della possibilità di un procedere spedito.

Tutti i mezzi di prova sono per principio ammessi alla condizione che non siano d'intralcio alla speditezza del procedimento (art. 409).

Per tener conto della particolarità del procedimento si sono resi inimpugnabili i provvedimenti cautelari - che anche in cause di questo genere possono rendersi utili (si pensi all'opposizione dell'inquilino a lavori di miglioria o a modificazioni dell'ente locato intraprese dal locatore di cui all'art. 260

CO) - come del resto previsto per quelli adottati nelle procedure ordinarie inappellabili (art. 382 cpv. 2 CPC). Inoltre, considerato che il ricorso all'Ufficio di conciliazione deve avvenire necessariamente entro un tempo breve ed imposto (30 giorni) e che la presentazione dell'istanza non presenta, in sé, particolari difficoltà, non si è voluto permettere l'avvio di una procedura cautelare (sempre giudiziaria) prima dell'avvio di quella avanti all'Ufficio - come generalmente consentito dall'art. 381 CPC - ma subordinare la cautelare almeno alla contemporanea presentazione dell'istanza di conciliazione (art. 413 cpv. 1).

6. Conseguenze di natura finanziaria e relazione con le linee direttive e il piano finanziario.

L'adozione della presente legge è prevista dall'allegato 6 del Rapporto sulle linee direttive e sul piano finanziario 1992-1995 del Consiglio di Stato.

Non vi è un aggravio finanziario. Segnaliamo comunque che sono state presentate richieste per un ripensamento delle retribuzioni e delle indennità per le persone attive negli Uffici di conciliazione (art. 14) che saranno oggetto d'esame da parte del Consiglio di Stato.

Per quanto concerne i Comuni, quest'ultimi dovranno assumersi l'onere di mettere a disposizione i locali e le attrezzature necessari per il funzionamento degli 11 Uffici (art. 9), come già prevedono le disposizioni vigenti.

7. Risposta ad atti parlamentari

Il presente messaggio è da considerare quale risposta ai quesiti posti dagli Onorevoli Corinne Vago, Giovanni Maria Staffieri e Gian Luigi Piazzini con l'interrogazione 16 dicembre 1991.

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

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).

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

Art. 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.

Art. 2
Arbitrato.

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

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.

Art. 3
Procedura giudiziaria.

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

Art. 4
Competenza.

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.

Il Dipartimento organizza l'istruzione e la formazione permanente delle persone che compongono l'Ufficio.

Art. 5
Uffici di conciliazione.

Sono istituiti i seguenti Uffici:

- a) Ufficio No. 1 con sede a Mendrisio e con giurisdizione nei comuni di Mendrisio, Arogno, Arzo, Balerna, Besazio, Brusino Arsizio, Bruzella, Cabbio, Caneggio, Capolago, Casima, Castel San Pietro, Chiasso, Coldrerio, Genestrerio, Ligornetto, Melano, Meride, Monte, Morbio Inferiore, Morbio Superiore, Muggio, Novazzano, Rancate, Riva San Vitale, Rovio, Sagno, Salorino, Stabio, Tremona, Vacallo.
- b) Ufficio No. 2 con sede a Lugano e con giurisdizione nel comune di Lugano.
- c) Ufficio No. 3 con sede a Viganello e con giurisdizione nei comuni di Viganello, Cadro, Cureggia, Davesco-Soragno, Gandria, Paradiso, Pregassona, Sonvico, Villa Luganese.
- d) Ufficio No. 4 con sede a Breganzona e con giurisdizione nei comuni di Breganzona, Agno, Agra, Aranno, Arosio, Astano, Barbengo, Bedigliora, Bioggio, Bissone, Bosco Luganese, Breno, Cademario, Carabbia, Carabietta, Carona, Caslano, Cimo, Croglia, Curio, Fescoggia, Gentilino, Grancia, Iseo, Magliaso, Manno, Maroggia, Melide, Miglieglia, Montagnola, Monteggio, Morcote, Mugena, Muzzano, Neggio, Novaggio, Pambio - Noranco, Pazzallo, Ponte Tresa, Pura, Sessa, Sorengo, Vernate, Vezio, Vico Morcote.
- e) Ufficio No. 5 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, Roveredo, Sala Capriasca, Savosa, Sigirino, Tesserete, Torricella-Taverne, Vaglio, Valcolla, Vezia.

- f) Ufficio. No. 6 con sede a Locarno e con giurisdizione nei comuni di Locarno, Auressio, Berzona, Borgnone, Brissago, Cavigliano, Comologno, Crana, Gresso, Intragna, Loco, Losone, Mosogno, Palagnedra, Ronco s/ Ascona, Russo, Tegna, Vergeletto, Verscio.
- g) Ufficio. No. 7 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, Giumaglio, Gordevio, 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.
- h) Ufficio No. 8 con sede a Bellinzona e con giurisdizione nel comune di Bellinzona.
- i) Ufficio No. 9 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.
- l) Ufficio No. 10 con sede a Biasca e con giurisdizione nei comuni di Biasca, Airolo, Anzonico, Aquila, Bedretto, Bodio, Calonico, Calpiogna, Campello, Campo Blenio, Castro, Cavagnago, Chigglogna, Chironico, Claro, Corzonese, Cresciano, Dalpe, Dongio, Faido, Giornico, Ghirone, Iragna, Largario, Leontica, Lodrino, Lottigna, Ludiano, Mairengo, Malvaglia, Marolta, Olivone, Osco, Osogna, Personico, Pollegio, Ponto Valentino, Prato Leventina, Prugiasco, Quinto, Rossura, Semione, Sobrio, Torre.

Art. 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. 259 g CO;

- d) decidere nei casi previsti dalla legge, in particolare dagli art. 259 h e 259 i, 271 e 271 a, 272,300 CO, nonché dall'art. 37 della presente legge;
- e) trasmettere le richieste del conduttore all'autorità competente qualora sia pendente un procedimento di sfratto;
- f) fungere da tribunale arbitrale a domanda delle parti.

Art. 7
b) *Composizione.*

L'Ufficio è composto da un presidente neutrale, un rappresentante dei locatori e un rappresentante dei conduttori. Per ogni componente dell'Ufficio è designato un supplente.

Art. 8
c) *Nomina.*

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.

Il presidente, i membri dell'Ufficio, nonché i loro supplenti possono essere riconfermati nella loro funzione soltanto fino alla data del compimento del 70^o anno di età.

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.

Art. 9
d) *Segreteria.*

La segreteria dell'Ufficio viene affidata a un funzionario del Comune di sede.

I Comuni sede mettono a disposizione degli Uffici i locali e le attrezzature necessarie.

Art. 10
Esclusione e ricasazione.

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.

L'esclusione e la ricasazione sono regolate, per analogia, dagli art. 26 e segg. CPC.

Il supplente che sostituisce il componente dell'Ufficio nei casi di esclusione, ricasazione, 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.

Art. 11
*Trasmissione
d'ufficio.*

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

I termini fissati dalla legge sono reputati rispettati se lo furono con l'inoltro all'autorità incompetente.

Art. 12
*Comparizione
all'udienza
e patrocinio.*

Le parti possono essere tenute a comparire personalmente all'udienza.

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.

Art. 13
*Gratuità
della
procedura.*

La procedura di conciliazione è gratuita e non possono essere previste indennità alle parti.

Alla parte temeraria possono essere addossate in tutto od in parte le spese procedurali, e fatto obbligo di versare un'indennità alla controparte.

Art. 14
*Spese di
funzionamento.*

Le spese per il funzionamento degli Uffici sono a carico del Cantone.

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.

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

Art. 15
*Informazione
agli Uffici.*

Il Dipartimento informa periodicamente gli Uffici sull'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo e fornisce loro le indicazioni suscettibili di influenzare la determinazione del tasso ipotecario di riferimento.

Art. 16
*Moduli
ufficiali.*

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.

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.

In caso di pigione scalare (art. 269 c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione.

I moduli sono a disposizione presso le Cancellerie comunali.

Art. 17
*Autorità di
vigilanza e
rendiconto.*

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

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

Art. 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

Art. 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.

Art. 20
Foro competente e contenuto della domanda.

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

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.

Art. 21
Citazione.

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.

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.

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

La citazione deve contenere la comminatoria prevista dall'art. 22 della presente legge.

Per il rinvio fa stato l'art. 136 CPC per analogia.

Art. 22
Mancata comparizione.

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

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

Art. 23
Proposta conciliativa.

Sentite le parti ed esaminati gli atti, l'Ufficio, ove una transazione diretta non è possibile, formula una proposta conciliativa.

Le parti, di regola, si pronunciano sulla proposta conciliativa seduta stante.

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.

Art. 24
Verbale.

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.

Le affermazioni delle parti sono verbalizzate in forma riassuntiva.

Copia del verbale viene consegnata alle parti.

Art. 25
Esecutività.

La conciliazione pone fine alla lite e ha forza di cosa giudicata.

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 autorità decisionale

Art. 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:

- l'indicazione delle parti e del loro domicilio;
- l'oggetto e i motivi dell'istanza succintamente enunciati;
- tutti i documenti (contratto di locazione, moduli ufficiali, ecc.) che interessano l'oggetto dell'istanza;
- la data e la firma della parte o del suo patrocinatore.

Art. 27
Effetto sospensivo.

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

Art. 28
Citazione.

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.

Alla citazione deve essere allegata copia dell'istanza.

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.

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

Art. 29
Mancata comparizione.

Con la citazione il presidente dell'Ufficio avverte l'istante che la sua assenza ingiustificata all'udienza comporta lo stralcio della lite; nel contempo avverte il convenuto che in caso di sua assenza ingiustificata si procede nella lite giudicando in base all'istanza e alle prove addotte.

Per il rinvio fa stato l'art. 136 CPC per analogia, ed è riservata la restituzione in intero (art. 137 e segg. CPC per analogia) che l'Ufficio decide in via definitiva

Art. 30
Udienza.

L'Ufficio propone preliminarmente alle parti il raggiungimento di un'intesa.

Qualora una conciliazione non è possibile l'Ufficio assume le prove immediatamente o a un'udienza da tenersi entro 10 giorni.

Terminata l'assunzione delle prove l'Ufficio procede di regola seduta stante alla discussione finale.

Art. 31
Mezzi di prova.

Di regola, quali mezzi di prova sono ammessi unicamente i documenti e il sopralluogo.

Nessuna prova per testimoni o perizia è ammissibile se non quale dichiarazione scritta o perizia di parte, prodotta al più tardi al principio dell'udienza.

Il sopralluogo può essere delegato dall'Ufficio al tecnico comunale o al perito comunale di immobili.

Le parti sono tenute a presentare all'Ufficio tutti i documenti necessari alla valutazione del caso.

Art. 32
Verbale.

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

Copia dei verbali viene consegnata alle parti.

Art. 33
Decisione.

L'Ufficio decide sulla scorta delle prove assunte.

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.

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) la possibilità di far ricorso al giudice.

La mancanza del presupposto di cui alla lettera h) comporta la nullità della decisione.

La mancanza di uno o più degli altri presupposti comporta l'annullabilità della decisione.

Art. 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

Art. 35
Deposito
obbligatorio
delle
garanzie.

Il locatore che riceve, a seguito del contratto di locazione, denaro contante a titolo di garanzia, deve depositarlo entro dieci giorni su un libretto di risparmio o di deposito intestato al conduttore presso una Banca avente sede o agenzia nel Canton Ticino.

Il libretto di risparmio o di deposito rimane presso una di queste Banche, quale deposito di garanzia intestato al locatore e al conduttore.

Il locatore che nelle medesime condizioni riceve un libretto di risparmio o di deposito o altro valore, deve collocarlo entro dieci giorni presso la Banca quale deposito di

garanzia intestato a suo nome e a quello del conduttore.

Il locatore che aliena l'ente locato per il quale è stata prestata garanzia è tenuto a trasferire all'acquirente (nuovo locatore) l'intestazione e la disponibilità del deposito di garanzia presso la Banca.

La garanzia non può superare l'equivalente di tre pigioni mensili.

Art. 36
Ricevuta.

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

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

Art. 37
Ritiro e
interessi.

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

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

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.

Art. 38
Sublocazione.

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

Art. 39
Divieto di
deroghe.

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

Art. 40
Disposizioni
penali.

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

Se il contravventore ha agito per fine di lucro l'Autorità giudiziaria non è vincolata da questo massimo di pena.

L'applicazione delle sanzioni penali compete alle Autorità giudiziarie.

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.

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

Art. 41

Perito.

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

Più Comuni possono designare un unico perito degli immobili.

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

Titolo VII

Disposizioni finali, abrogative e di modifica

Art. 42

*Norma
transitoria.*

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

Art. 43

*Disposizione
abrogativa.*

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

Art. 44

*Modifica
a) LOG.*

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

art. 5 cpv. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Ricorso al giudice

art. 404: 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. 274 f CO) si propongono, con istanza scritta, al pretore competente del luogo di situazione della cosa locata o affittata.

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 necessariamente 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.

Intimazione

art. 405: Il giudice appone il 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.

Udienza di discussione

art. 406: La risposta, la replica e la duplica avvengono oralmente. Tutte le eccezioni devono essere proposte cumulativamente con il merito. E' esclusa ogni riconvenzionale.

Le parti possono essere tenute a comparire personalmente se sono domiciliate o dimoranti nel Cantone.

Ordinanza sulle prove e assunzione delle stesse

art. 407: Il giudice stabilisce d'ufficio i fatti indicando a verbale quelli che devono essere provati, i mezzi di prova per accertarli e il giorno e l'ora della loro assunzione.

Mancata comparizione e omissione di atti processuali art. 408: Se una parte non compare all'udienza il giudice procede nella lite giudicando in base ai fatti e alle prove addotte.

Se una parte omette un altro atto processuale, la causa continua senza l'atto omissivo.

Mezzi di prova

art. 409: 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.

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.

Altri mezzi di prova sono ammessi solo se possono essere assunti senza procrastinare la decisione della lite.

Nei casi che riguardano la protezione da pigioni abusive e in qualsiasi altra fattispecie che ciò renda necessario il pretore può farsi assistere da un perito.

Dibattimento e sentenza

art. 410: Assunte le prove le parti procedono seduta stante, o al più tardi entro 10 giorni dall'ultima prova, al dibattimento finale.

La sentenza deve essere intimata entro 10 giorni dall'udienza di dibattimento.

Impugnazioni

art. 411: Nei confronti della sentenza del pretore è proponibile, a dipendenza del valore della lite, il rimedio dell'appello o del ricorso per cassazione.

Il termine per la presentazione dei mezzi di impugnazione e quello per la risposta sono di 10 giorni.

L'appello non ha effetto sospensivo salvo che il presidente della Camera adita non disponga diversamente.

Termini

art. 412: Il termine per il compimento di ogni atto processuale è di 10 giorni.

Le ferie non interrompono il decorso dei termini.

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