

Messaggio 1667

Concernente la limitazione del diritto di disdetta (LF del 24 giugno 1970 che completa il Codice civile svizzero - libro quinto: diritto delle obbligazioni)

Onorevoli signori,
Presidente e consiglieri ,

Il 19 dicembre 1970 entrerà in vigore la legge federale sulla limitazione - del diritto di disdetta (revisione del Codice delle obbligazioni , libro quinto). Secondo le nuove disposizioni da essa introdotte - e , ciò , in sostituzione di quelle , a carattere straordinario , previste dal DF 30 settembre 1965 concernente le pigioni di immobili e dell' OF 30 dicembre 1965 concernente le pigioni e la limitazione del diritto di disdetta. - l' Autorità giudiziaria competente del luogo di situazione della cosa locata può , ad istanza del conduttore ed a determinate condizioni (vedi art. 267 a cpv. 1 e 2 CO) prorogare la locazione (cui dovrebbe essere posto termine causa intervenuta disdetta o perché il contratto viene a scadere - art. 267 a cpv. 1 e 267 b cpv. 1) a due riprese : la prima volta , un anno al massimo se trattasi di un appartamento e due anni al massimo se trattasi di locali d' affari ; la seconda volta , due anni al massimo se trattasi di un appartamento e tre anni al massimo se trattasi di locali d' affare L' art. 290 a precisa poi che gli art. dal 267 a al 267 f sono applicabili per analogia agli affitti non agricoli riferentisi ad appartamenti o locali d' affari.

L' art. 267 f della legge conferisce ai Cantoni il compito di designare l' autorità giudiziaria competente e di fissare la procedura che permetta di liquidare le cause sollecitamente.

Occorre ora , per prima cosa , decidere a quale Autorità debbasi affidare la cognizione delle istanze di prolungamento della locazione o dell' affitto.

La legge , come si vede , parla esplicitamente di Autorità giudiziaria. Il Dipartimento federale di giustizia e polizia spiega , in una circolare del 29 giugno 1970 , che , trattandosi di cause di diritto civile , può entrare in considerazione , per diritto federale , soltanto un' istanza giudiziaria e non invece un' Autorità politica o amministrativa ; che , tuttavia , i Cantoni possono attribuire questa funzione a un giudice unico o ad un giudice collegiale. «Nelle Camere federali , prosegue poi detto Dipartimento , si è rivelato essere auspicabile di prendere in considerazione un Tribunale collegiale paritetico , composto di rappresentanti dei locatori e dei locatari , simile a quello dei Proviviri (Gewerbegerichte) esistente in alcuni Cantoni. Si è per questo rinunciato consapevolmente alla parola " Giudice " sostituendola con la nozione di " Autorità giudiziaria "»

Ora nel Cantone Ticino una simile possibilità , di istituire cioè ex novo un tribunale speciale o un giudice unico o collegiale con il compito esclusivo di decidere le istanze di prolungamento del rapporto locativo , è di difficile realizzazione. Infatti le Autorità cui compete esercitare il potere giudiziario sono , dall' art. 39 della Costituzione cantonale , enumerate in modo limitativo. Per conseguenza , allo stato Attuale delle cose , non v' è , a nostro avviso , altra possibilità se non quella

del rapporto alle Autorità giudiziarie esistenti (benché ciò sia suscettibile di costituire per esse in generale già sovraccariche di lavoro , un aggravamento non insignificante) e , più precisamente , ai pretori i quali rappresentano l' Autorità ordinariamente competente a trattare , in prima istanza , le cause civili.

E' da osservare inoltre che un' autorità unica non sarebbe in ogni caso auspicabile , anche perché , per evidenti ragioni pratiche , un decentramento si impone.

Proponiamo quindi di modificare la legge di applicazione e di complemento del CCS (LAC) nel se di inserire un nuovo articolo 10 bis in virtù del quale il pretore del luogo di situazione della cosa locata è l' Autorità competente a decidere , conformemente agli art. 267 a cpv. 3 - 267 b cpv. 2 e 290 a le istanze tendenti ad ottenere un prolungamento della locazione o dell' affitto.

