

Legge
di applicazione delle norme federali in materia di locazione
di locali d'abitazione e commerciali e di affitto
 (del 24 giugno 2010)

IL GRAN CONSIGLIO
 DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

- visto il messaggio 22 dicembre 2009 n. 6313 del Consiglio di Stato;
- visti gli articoli 253-304 del codice delle obbligazioni del 30 marzo 1911 (CO),

d e c r e t a :

I. Campo di applicazione

Art. 1 La presente legge disciplina le norme di applicazione del diritto federale in materia di locazione e di affitto.

II. Uffici di conciliazione

Art. 2 ¹Il Consiglio di Stato designa il Dipartimento competente all'esecuzione delle disposizioni concernenti l'attività e il funzionamento degli Uffici di conciliazione in materia di locali d'abitazione e commerciali e di affitto.

²Il Dipartimento, in collaborazione con le associazioni di categoria, organizza l'istruzione e la formazione permanente delle persone che compongono l'ufficio.

III. Contratto-quadro di locazione

Art. 3 ¹Il Consiglio di Stato conferisce l'obbligatorietà generale ai contratti-quadro di locazione qualora il loro campo d'applicazione sia limitato al territorio del Cantone o a una parte dello stesso conformemente alle disposizioni federali vigenti in materia.

²Contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

IV. Moduli ufficiali

Art. 4 ¹Il 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.

²Il 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.

³In caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato può dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del territorio cantonale, l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

⁴In caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione.

⁵I moduli sono a disposizione nelle Cancellerie comunali.

⁶Possono essere tuttavia autorizzati dal Dipartimento moduli da utilizzare con elaboratori elettronici.

Autorità di vigilanza e rendiconto

Art. 5 ¹Gli uffici sono sottoposti alla vigilanza del Dipartimento.

²Gli 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'articolo 23 capoverso 2 dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

V. Deposito di garanzia:

a. Deposito obbligatorio

Art. 6 ¹Il locatore che riceve, a seguito del contratto di locazione, denaro contante a titolo di garanzia, deve depositarlo entro 10 giorni su un libretto di risparmio o di deposito intestato al conduttore presso una banca avente sede o agenzia nel Canton Ticino. Sono ammesse garanzie sostitutive.

²Il libretto di risparmio o di deposito rimane presso una di queste banche, quale deposito di garanzia intestato al conduttore. La banca può devolvere la garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti o a seguito di decisione giudiziale.

³Il locatore che nelle medesime condizioni riceve un libretto di risparmio o di deposito o altro valore, deve collocarlo entro 10 giorni presso la banca quale deposito di garanzia intestato al conduttore.

⁴Il locatore che aliena l'ente locato per il quale è stata prestata garanzia è tenuto a trasferire all'acquirente (nuovo locatore) la disponibilità del deposito di garanzia presso la banca.

⁵La garanzia non può superare l'equivalente di tre pigioni mensili.

b. Ricevuta

Art. 7 ¹Il depositario allestisce una ricevuta in due copie sulla quale menziona il motivo del deposito, consegnandone un esemplare al locatore e uno al conduttore.

²In caso di alienazione (art. 6 cpv. 4), il depositario, su richiesta del nuovo locatore, modifica la ricevuta comunicandolo alle parti.

c. Ritiro e interessi

Art. 8 ¹Il ritiro totale o parziale delle somme dei valori depositati in garanzia può essere effettuato soltanto nei modi previsti all'articolo 257e capoverso 3 CO.

²Per il ritiro degli interessi maturati sul libretto di risparmio o di deposito o sugli altri valori depositati basta la sola firma del conduttore.

³In caso di contestazione tra il conduttore e il locatore o la banca depositaria, è applicabile la procedura degli articoli 210 e seguenti del codice di procedura civile del 9 dicembre 2008.

d. Sublocazione

Art. 9 Le disposizioni del presente titolo sono applicabili anche alle garanzie fornite dai sublocatori e dai subaffittuari.

e. Divieto di deroghe

Art. 10 Le disposizioni del presente titolo non possono essere escluse o modificate in via contrattuale a sfavore del conduttore.

f. Disposizioni penali

Art. 11 ¹Chiunque contravviene alle disposizioni del presente titolo è punito con la multa fino a 2'000 franchi.

²Se il contravventore ha agito nell'ambito della sua professione di fiduciario o di amministratore, o ha agito per fine di lucro l'Autorità giudiziaria non è vincolata da questo massimo di pena.

³L'applicazione delle sanzioni penali compete alle Autorità giudiziarie.

⁴Quando 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.

⁵La persona giuridica, la società o il proprietario della ditta individuale sono solidalmente responsabili del pagamento della multa e delle spese.

VI. Perito comunale degli immobili:

a. Designazione

Art. 12 ¹Ogni Comune designa un perito degli immobili e un supplente per prestare consulenza e effettuare constatazioni nell'ambito dei rapporti locativi; il Consiglio di Stato può

autorizzare i Comuni a designare più periti e più supplenti; il supplente sostituisce il perito nei casi di esclusione, ricusazione, assenza o altro impedimento; in caso di necessità o urgenza essi possono intervenire anche fuori del comprensorio di nomina.

²Quando il perito non può essere sostituito dal supplente, il Municipio può incaricare un perito straordinario.

³Più Comuni possono designare il medesimo perito degli immobili e il medesimo supplente.

⁴Prima di assumere la carica, il perito e il supplente rilasciano la dichiarazione di fedeltà alla Costituzione e alle leggi firmando l'attestato consegnato loro dal Municipio.

⁵L'incarico scade sei mesi dopo le elezioni comunali; la riconferma è presunta se entro quattro mesi dalle elezioni il Municipio non comunica la mancata conferma.

⁶Fatto salvo un diverso termine stabilito nel regolamento comunale, il perito e il supplente possono recedere dall'incarico con un preavviso scritto di almeno tre mesi.

⁷Il perito e il supplente devono essere indipendenti dal municipio e dall'amministrazione comunale del comprensorio di nomina.

⁸Il perito e il supplente devono possedere sufficienti conoscenze tecniche e pratiche nel settore edile ed immobiliare; non è necessaria una formazione specifica.

⁹Il Dipartimento cura l'aggiornamento periodico dei periti e pubblica ogni anno nel Foglio ufficiale la lista dei periti.

b. Procedura

Art. 13 ¹Il perito interviene su richiesta di locatori, di conduttori e degli Uffici di conciliazione.

²Il codice di procedura civile si applica per analogia e il perito è vincolato dal segreto d'ufficio.

[\[1\]](#)

³I costi del perito sono assunti dalla parte che ne richiede l'intervento; lo Stato assume i costi degli interventi ordinati dagli Uffici di conciliazione.

⁴Il Consiglio di Stato disciplina mediante regolamento il campo di attività e le modalità di intervento e fissa la remunerazione e la tariffa applicabili ai periti.

VII. Entrata in vigore

Art. 14 La presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra in vigore contemporaneamente alla legge di applicazione del codice di diritto processuale civile svizzero.[\[2\]](#)

Pubblicata nel BU **2010**, 328.

[\[1\]](#) Cpv. modificato dalla L 4.6.2012; in vigore dal 10.8.2012 - BU 2012, 365

[\[2\]](#) Entrata in vigore: 1° gennaio 2011 - BU 2010, 328.