

Regolamento
della legge di applicazione delle norme federali in materia
di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto
 (del 17 maggio 2005)

IL CONSIGLIO DI STATO
 DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visti l'art. 2 cpv. 1 e l'art. 13 cpv. 4 della legge del 24 giugno 2010 di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto,¹

decreta:

Dipartimento competente

Art. 1 Il Dipartimento delle istituzioni è l'autorità competente all'esecuzione della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto.

Compiti

Art. 2 ¹Il perito compie constatazioni tecniche neutrali e indipendenti del bene locato su richiesta scritta di locatori, inquilini e Uffici di conciliazione.

²Il perito effettua perizie di carattere giudiziario soltanto su richiesta delle Preture e degli Uffici di conciliazione; la procedura e la remunerazione sono disciplinate dal codice di procedura civile del 19 dicembre 2008.²

³Il perito conserva la registrazione progressiva degli interventi eseguiti comprese la richiesta d'intervento e una copia del referto; al termine della sua attività il perito consegna l'archivio all'autorità di nomina.

Limiti

Art. 3 ¹L'intervento del perito non sostituisce gli obblighi delle parti in merito alla notifica dei danni e alla procedura per difetti del bene locato.

²Il perito dirige il sopralluogo indetto per eseguire le constatazioni tecniche e può richiedere alle parti la consegna di una copia del contratto di locazione.

Procedura

Art. 4 ¹Le constatazioni tecniche del perito devono avvenire di regola alla presenza delle parti interessate, che devono essere citate possibilmente per iscritto, dallo stesso perito; l'assenza di una parte non esclude tuttavia le constatazioni del perito, che può altresì richiedere delucidazioni alle parti presenti.

²Su richiesta di parte e nel caso che la convocazione della controparte ne possa pregiudicare l'esito, il perito può svolgere le constatazioni alla sola presenza della parte richiedente.

³Durante il sopralluogo il perito non redige alcun verbale.

⁴Le constatazioni tecniche del perito hanno efficacia probatoria.

⁵Il perito non è autorizzato ad avvalersi di ausiliari o di altri esperti nell'ambito delle sue constatazioni tecniche.

Referto

Art. 5 ¹Le constatazioni tecniche del perito sono riportate in un referto scritto, che il perito invia senza indugio alle parti o all'Ufficio di conciliazione se esso ha ordinato l'intervento peritale; il referto indica il luogo e la data, la parte richiedente, l'oggetto, la data del sopralluogo e le parti che vi hanno partecipato.

Al referto devono essere allegate eventuali fotografie, planimetrie e schizzi che delucidano lo stesso referto.

²Il referto indica eventuali difficoltà o impedimenti a svolgere le constatazioni e può riportare le osservazioni formulate dalle parti.

³Il referto si limita all'accertamento della situazione di fatto e alla stima dell'età dell'oggetto; il perito non può pronunciarsi su altre questioni.

¹ Ingresso introdotto dal R 9.11.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 444.

² Cpv. modificato dal R 9.11.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 444.

Esclusione

Art. 6 L'intervento del perito è escluso qualora lo stesso abbia già compiuto sullo stesso oggetto perizie private estranee al rapporto di locazione.

Costi dell'intervento

Art. 7 ¹I costi dell'intervento del perito sono posti a carico della parte richiedente, riservato l'art. 2 cpv. 2.

²La parte che domanda l'intervento deve anticipare i costi presumibili stimati dal perito, il quale trasmette alla stessa, unitamente al referto, la nota delle spese.

Tariffa

Art. 8 Il perito percepisce un'indennità oraria di fr. 80.-- (IVA inclusa), ritenuto un minimo di fr. 80.-- per intervento, alla quale possono essere aggiunte le spese vive.

Entrata in vigore

Art. 9 Il presente regolamento è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra in vigore il 1° luglio 2005.

Pubblicato nel BU **2005**, 166.