



**NORMAN GOBBI**  
Consigliere di Stato

**Presentazione della Guida pratica del diritto di locazione**

## ***Un diritto che tocca tutti***

**9 ottobre 2012, Bellinzona, Auditorium di BancaStato, ore 10.30**

**Intervento di Norman Gobbi, Direttore del Dipartimento delle istituzioni**

---

Gentili Signore, Egregi Signori,

vi ringrazio per la vostra presenza all'odierna presentazione della Guida pratica del diritto di locazione, che ripete l'esperienza della analoga Guida apparsa dopo la riforma del diritto di locazione nell'ambito del Codice delle Obligazioni all'inizio degli anni Novanta.

L'intervento del Dipartimento delle istituzioni avviene nell'ambito del suo compito di orientare i membri degli Uffici di conciliazione e gli utenti sul funzionamento delle autorità cantonali preposte all'applicazione del diritto di locazione soprattutto per abitazioni e commerci, che si traduce anche nella sorveglianza degli Uffici di conciliazione in materia di locazione presenti in 11 sedi nel Cantone.

Oltretutto, dal 1° gennaio 2011 sono entrate in vigore le nuove norme procedurali civili sul piano federale che hanno sostituito le precedenti disposizioni cantonali, con dunque la necessità di avere una Guida pratica che possa indirizzare gli utenti, siano essi inquilini o locatori, nell'ambito di un contesto normativo frequentemente poco intuitivo e addirittura in certi casi anche complesso. Un diritto, quello locativo, che tocca tutti noi in quanto locatori, proprietari o entrambi.

In particolare, il diritto di locazione mantiene la sua veste protettiva nei confronti degli inquilini, ma richiede spesso precisi adempimenti procedurali e sostanziali il cui mancato rispetto può comportare la perdita di determinati diritti anche per i locatori.

Appare pertanto necessario disporre di un orientamento che possa appunto delucidare le singole situazioni sia nel diritto che nella nuova procedura.

In questo senso il Cantone Ticino ha anche confermato la funzione degli Uffici di conciliazione in materia di locazione presenti nel Cantone già prima dell'introduzione della nuova procedura civile federale, sul presupposto che avevano dato complessivamente buoni risultati a livello innanzitutto di composizione bonale delle vertenze.

Le statistiche possono parlare da sole quando indicano che approssimativamente metà delle vertenze locative non raggiunge l'autorità giudiziaria, con dunque una buona attività di filtro in questo ambito giuridico ove le parti dispongono presso Autorità conciliative estremamente cognite la possibilità di esprimersi e di dibattere le cause liberamente in vista di una possibile intesa.



**NORMAN GOBBI**  
Consigliere di Stato

Nei primi mesi di attività dei nuovi Uffici di conciliazione, che sono sempre costituiti attorno ad un Presidente indipendente dalle Associazioni di categoria in forma paritaria, le intese raggiunte sui vari aspetti locativi mantengono quindi le medie raggiunte dalle precedenti Autorità conciliative, che oltretutto disponevano in determinati casi di potere decisionale, con dunque la contro-prova di una felice scelta da parte del Cantone Ticino nel confermare l'esistente struttura conciliativa anche con la nuova procedura.

Ben volentieri il Dipartimento delle istituzioni interviene dunque a presentare la Guida pratica elaborata dall'avv. dott. Gianmaria Mosca quale prontuario per orientare le parti nelle loro incombenze, ritenuto che nel panorama economico-sociale la locazione risulta ancora preminente rispetto alla proprietà immobiliare, anche se recentemente la tendenza ad acquisire locali in proprietà ha denunciato un deciso incremento.

Spero quindi che la nuova Guida, con il sostegno finanziario del Cantone Ticino e Grigioni, contribuisca ad una migliore conoscenza ed applicazione del diritto di locazione, anticipando sin da ora che lo stesso autore, coadiuvato dal Pretore del Distretto di Lugano avv. Claudia Canonica Minesso, continuerà l'opera di raccolta della giurisprudenza locativa cantonale in vista della prossima diffusione del 13° volume di tale collana, che verrà presentato durante un incontro di aggiornamento degli Uffici di conciliazione in materia di locazione del Cantone organizzato dal Dipartimento.

Mi complimento con l'avv. dott. Gianmaria Mosca per il suo qualificato e competente lavoro e con l'editore Giampiero Casagrande per la pubblicazione di questa importante Guida.

Vi ringrazio per l'attenzione.

**Norman Gobbi**

Consigliere di Stato e Direttore del Dipartimento delle istituzioni