



Rapporto esplicativo

Ordinanza sull'attenuazione dell'impatto del coronavirus (COVID-19) in materia di locazione e affitto (Ordinanza COVID-19 locazione e affitto) del 27 marzo 2020¹

1 Introduzione

In relazione alla crisi del coronavirus, nel diritto della locazione si pongono problemi sempre più urgenti. Soprattutto i locatari di locali commerciali che non realizzano, o quasi, alcun guadagno, si trovano a non poter pagare (in tempo) le pigioni. C'è inoltre grande incertezza sulla possibilità di effettuare traslochi. Basti pensare che alla fine di marzo di ogni anno si effettuano circa 50 000 traslochi, in prevalenza nelle regioni di Zurigo e della Svizzera romanda (in proporzioni grossomodo paragonabili).

Il 24 marzo 2020, in occasione di una tavola rotonda con le associazioni degli inquilini e dei proprietari (ASI, ASLOCA, HEV e FRI) convocata dal capo del DEFR e organizzata dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), sono state discusse le conseguenze della crisi per il settore della locazione e dell'affitto e i provvedimenti da adottare. I partecipanti hanno riconosciuto in modo unanime che le circostanze attuali richiedono l'esame di provvedimenti per i traslochi (locali d'abitazione e commerciali) e che occorre evitare un'ondata di procedure nel settore della locazione e dell'affitto.

Il 25 marzo 2020, sotto la direzione dell'UFAB, una task force costituita il giorno prima con il coinvolgimento dei principali attori (oltre alle associazioni degli inquilini e dei proprietari anche le organizzazioni del settore immobiliare e commerciale nonché Cantoni, città e autorità federali) si è occupata, nel corso di una conferenza telefonica, delle problematiche descritte. La presente ordinanza si basa su raccomandazioni formulate all'interno della task force.

A causa della situazione straordinaria e dell'urgenza della situazione in termini di tempo e di materia, si è dovuto scegliere la forma dell'ordinanza d'emergenza. L'autorità del Consiglio federale di emanare ordinanze si basa sull'articolo 185

¹ RS 221.213.4

capoverso 3 della Costituzione federale² ed è stato rispettato il termine previsto dall'articolo 7d della legge sull'organizzazione del governo e dell'amministrazione³.

2 Punti essenziali del progetto

L'ordinanza COVID-19 locazione e affitto prevede, oltre a disposizioni in materia di traslochi che servono a garantire il rispetto dei provvedimenti adottati dal Consiglio federale per ridurre il rischio di trasmissione e per combattere il coronavirus (COVID-19), anche proroghe dei termini in caso di mora del conduttore o dell'affittuario (locatari) e una proroga del termine di preavviso per camere mobiliate e posteggi.

3 Commento alle singole disposizioni

3.1 Articolo 1

L'articolo 1 chiarisce che il trasloco da e in locali d'abitazione e commerciali in locazione o affitto è tuttora ammesso, a condizione che siano rispettate le raccomandazioni dell'Ufficio federale della sanità pubblica (UFSP) concernenti l'igiene e il distanziamento sociale. Queste raccomandazioni non si applicano solo ai rapporti tra le parti contraenti, ma tutelano anche le persone coinvolte nel trasloco. Occorre inoltre assicurarsi che siano rispettate nei confronti degli altri locatari degli immobili interessati. Le raccomandazioni dell'UFSP concernenti l'igiene e il distanziamento sociale sono consultabili sul sito Internet dell'UFSP. Il rapporto esplicativo relativo all'ordinanza 2 del 13 marzo 2020 sui provvedimenti per combattere il coronavirus (Ordinanza 2 COVID-19) contiene esempi di applicazione per casi specifici che possono fungere da riferimento.

Le parti contraenti devono organizzare la restituzione e la presa in consegna di una cosa locata o affittata in modo tale che siano rispettate le raccomandazioni dell'UFSP ed evitati contatti diretti. Le associazioni che rappresentano gli interessi degli inquilini e dei proprietari hanno elaborato a loro volta delle raccomandazioni pratiche su come rispettare le prescrizioni dell'UFSP concernenti l'igiene e il distanziamento sociale. Chi, per motivi di salute, non può eseguire le necessarie operazioni deve provvedere a delegarle.

L'autorizzazione a effettuare traslochi implica anche la possibilità di procedere a sfratti e sgomberi forzati, purché siano rispettate le raccomandazioni dell'UFSP. La questione dell'effettiva attuazione delle decisioni cresciute in giudicato da parte degli organi d'esecuzione dipende dalle condizioni locali e non è trattata in questa sede.

L'articolo 1 consente anche la restituzione anticipata dei locali d'abitazione o commerciali se sono adempiute le necessarie condizioni legali, in particolare le esigenze relative ai subentranti o la stipulazione di un contratto d'annullamento tra le parti.

L'articolo 1 tiene conto della libertà contrattuale. I locatori e i conduttori possono iniziare o terminare un rapporto di locazione nei limiti previsti dal diritto della locazione. Ciò vale anche in caso di affitto. La vita economica e lavorativa va mantenuta in atto il più possibile senza effetti negativi a catena. In determinate circostanze il conduttore o l'affittuario che non lascia la cosa locata o affittata entro il termine stabilito può essere chiamato a rispondere al locatore di eventuali costi e danni nei confronti del affittuario successivo. L'esonero dalla responsabilità è possibile solo se viene dimostrato che

² RS 101

³ RS 172.010

non vi è alcuna colpa per il ritardo nella restituzione. È fatto salvo l'eventuale giudizio del tribunale.

L'articolo 1 si applica per analogia ai rapporti di sublocazione e subaffitto. Spetta in primo luogo al conduttore o all'affittuario e al rispettivo subconduttore o subaffittuario garantire il rispetto delle raccomandazioni dell'UFSP. Qualora il conduttore e il subconduttore abitino nello stesso appartamento, l'articolo 1 viene applicato per analogia, in particolare alla scadenza del contratto tra le due parti.

3.2 Articolo 2

Se i conduttori sono in mora al pagamento dei corrispettivi (pigioni) per locali d'abitazione o commerciali, i locatori possono dare loro per iscritto un termine di almeno 30 giorni per il pagamento e avvertirli che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto. Se il corrispettivo non viene pagato, il locatore può disdire il contratto con un preavviso di altri 30 giorni, per la fine di un mese.

Attualmente il rischio di mora e quindi di ingiunzioni o disdette è molto più elevato. Per ridurre la pressione dovuta all'obbligo di pagamento immediato, risulta opportuno prorogare a 90 giorni il termine di 30 giorni previsto all'articolo 257d capoverso 1 CO.

In tal modo i conduttori hanno più tempo per effettuare il pagamento e – nel caso di immobili commerciali – per chiedere un eventuale credito, ad esempio tramite l'aiuto transitorio COVID-19 deciso dal Consiglio federale il 25 marzo 2020. Nei prossimi giorni e nelle prossime settimane si saprà se questi aiuti permetteranno di alleggerire come auspicato l'onere dei conduttori di locali commerciali. La proroga del termine a 90 giorni consentirà inoltre alle due parti di avere un maggior margine per trovare una soluzione consensuale.

La proroga del termine di pagamento vale per i conduttori che si trovano in difficoltà economiche in seguito ai provvedimenti adottati dal Consiglio federale per combattere il coronavirus, ad esempio perché hanno dovuto chiudere la loro attività. Per tutti gli altri continua ad applicarsi il termine di 30 giorni. Si pensi ad esempio a una farmacia che rimane aperta e può perfino realizzare un fatturato più elevato del solito.

La proroga del termine di pagamento è limitata ai corrispettivi e alle spese accessorie che giungono a scadenza tra il 13 marzo – data di emanazione dei provvedimenti del Consiglio federale – e il 31 maggio 2020. Solo in questi casi si giustifica una proroga dei termini nell'ambito del diritto di necessità. Per le pigioni che giungono a scadenza al di fuori di questo periodo di tempo si applica invece il termine minimo di 30 giorni.

Se le suddette condizioni sono adempiute, il termine di pagamento viene prorogato ad almeno 90 giorni. Questa disposizione vale anche per le diffide comunicate dopo il 31 maggio 2020.

Il termine di pagamento della pigione è spesso fissato a scadenza mensile per la fine del mese precedente. L'ordinanza riguarda quindi principalmente le pigioni con scadenza a fine marzo, aprile e maggio per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020. Il momento della scadenza dipende dal contratto di locazione concreto.

3.3 Articolo 3

L'articolo 266e CO prevede che nella locazione di camere mobiliate e posteggi o analoghe installazioni locati separatamente, ciascuna delle parti può dare la disdetta con preavviso di due settimane per la fine di un mese di locazione. La locazione duratura di camere mobiliate è frequente soprattutto nella Svizzera romanda.

Considerato che nella situazione attuale non è facile trovare una nuova sistemazione o un nuovo conduttore, una proroga di questo termine a 30 giorni risulta vantaggiosa per entrambe le parti.

3.4 Articolo 4

Poiché nei rapporti d'affari non di rado vengono stipulati dei contratti d'affitto, è opportuno prorogare i termini anche in quest'ambito. Conformemente all'articolo 282 capoverso 1 CO il termine di pagamento previsto dal diritto vigente è di almeno 60 giorni. La disposizione di diritto della locazione proroga anche questo termine di 60 giorni, portandolo ad almeno 120 giorni.

Per i termini e le scadenze valgono per analogia le indicazioni relative all'articolo 2.

Questa disposizione riguarda i rapporti d'affitto di cui agli articoli 275 segg. CO, escluso l'affitto agricolo.

3.5 Articolo 5

L'ordinanza entra in vigore con effetto immediato il 28 marzo 2020, alle ore 00.00.

L'ordinanza si applica fino al 31 maggio 2020. Un intervento più prolungato per motivi di necessità nell'ambito del diritto vigente e dei rapporti contrattuali individuali non è considerato opportuno.

Testo dell'ordinanza

Art. 1 Provvedimenti concernenti il trasloco

Il trasloco da e in locali d'abitazione e commerciali in locazione o affitto è ammesso nel rispetto delle raccomandazioni dell'Ufficio federale della sanità pubblica concernenti l'igiene e il distanziamento sociale.

Art. 2 Proroga del termine in caso di mora del conduttore

Se il conduttore, a causa dei provvedimenti ordinati dal Consiglio federale per combattere il coronavirus, è in mora al pagamento di corrispettivi o spese accessorie che giungono a scadenza tra il 13 marzo 2020 e il 31 maggio 2020, il termine fissato dal locatore per il pagamento di corrispettivi o spese accessorie scaduti è di almeno 90 giorni in deroga all'articolo 257d capoverso 1 del Codice delle obbligazioni (CO).

Art. 3 Termine di preavviso per camere mobiliate e posteggi

In deroga all'articolo 266e CO il termine di preavviso nella locazione di camere mobiliate e di posteggi o analoghe installazioni locati separatamente è di 30 giorni.

Art. 4 Proroga del termine in caso di mora dell'affittuario

Se l'affittuario, a causa dei provvedimenti ordinati dal Consiglio federale per combattere il coronavirus, è in mora al pagamento di fitti o spese accessorie che giungono a scadenza tra il 13 marzo 2020 e il 31 maggio 2020, il termine fissato dal locatore per il pagamento di fitti o spese accessorie scaduti è di almeno 120 giorni in deroga all'articolo 282 capoverso 1 CO.

Art. 5 Entrata in vigore e durata di validità

¹ La presente ordinanza entra in vigore il 28 marzo 2020 alle ore 00.00.

² Si applica fino al 31 maggio 2020.