



# Domande e risposte sul diritto di locazione e la crisi del Coronavirus

## Quali sono le misure che il Consiglio federale ha adottato per attenuare le conseguenze economiche della crisi del Coronavirus nel settore immobiliare?

- Ordinanza COVID-19 locazione e affitto del 27.03.2020 (si veda sotto)
- Aiuto transitorio del 25.03.2020 (per coprire, tra l'altro, i costi fissi, ad esempio gli affitti) [https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/liquiditaetshilfen.html](https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues_coronavirus/liquiditaetshilfen.html)
- Perdita di guadagno per i lavoratori autonomi [https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/selbstaendige.html](https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues_coronavirus/selbstaendige.html)
- Orario di lavoro ridotto (lavoro ridotto) [https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/kurzarbeit.html](https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/Arbeit/neues_coronavirus/kurzarbeit.html)

## Che cosa contiene l'ordinanza COVID-19 del 27.03.2020 sui contratti di locazione e di affitto?

- Una dichiarazione del Consiglio federale secondo cui i traslochi sono ancora consentiti a condizione che siano rispettate le raccomandazioni dell'Ufficio federale della sanità pubblica (UFSP).
- Un'estensione del termine di sollecito in caso di ritardo nel pagamento da parte dell'inquilino da 30 giorni ad almeno 90 giorni. Ciò vale tuttavia solo per gli affitti arretrati e le spese accessorie venuti a scadenza tra il 13 marzo e il 31 maggio 2020 e dovuti alle misure adottate dal Consiglio federale per combattere il coronavirus.
- È ammessa una proroga da due settimane a 30 giorni del termine di preavviso per la disdetta della locazione di un locale ammobiliato, di un parcheggio o di altre strutture simili affittate separatamente ai sensi dell'articolo 266e del Codice delle obbligazioni svizzero.

## Su quali altre questioni sta lavorando la Task Force "Diritto della locazione e crisi del Coronavirus"?

- L'obiettivo principale è quello di trovare soluzioni per gli inquilini commerciali che attualmente non hanno più alcun reddito.
- Se questi affitti non vengono più pagati, il problema passa ai proprietari, che hanno anch'essi degli oneri finanziari da sostenere.
- Si tratta quindi di una sorta di "condivisione degli oneri" tra le varie parti coinvolte. La discussione deve ora concentrarsi su come questa condivisione potrebbe essere attuata.

## Perché abbiamo bisogno di questa ordinanza urgente?

- Prima di tutto, c'è molta incertezza sul fatto che i traslochi siano ancora possibili. L'ordinanza lo dice chiaramente: sì, si possono effettuare ancora dei traslochi. Tuttavia, devono essere rispettate le disposizioni dell'UFSP in materia di igiene e distanza sociale.
- In secondo luogo, molti negozi in particolare hanno difficoltà a pagare i loro affitti perché non hanno più alcun reddito. Questo regolamento dà loro più "respiro", senza che essi debbano temere una rescissione del loro contratto di locazione.



## **Abbiamo bisogno adesso di questa ordinanza urgente? Non potevamo aspettare ancora un po'?**

- Prima di tutto, si stava avvicinando un'importante scadenza per i traslochi. Tra il 31 marzo e il 1° aprile si svolgono normalmente circa 50.000 traslochi. Negli ultimi giorni sono pervenute numerose richieste di informazioni da parte di associazioni di categoria e della Confederazione per sapere se fosse ancora possibile effettuare dei traslochi. Il Consiglio federale ha quindi dovuto chiarire la situazione.
- Inoltre, gli inquilini hanno dovuto pagare l'affitto di aprile per la fine del mese di marzo. Se non fossero stati in grado di farlo, avrebbero potuto ricevere un avviso di disdetta entro un mese. Con l'introduzione dell'estensione dei termini, hanno più tempo e più respiro.

## **Non è irresponsabile continuare a permettere i traslochi, anche per le persone infettate dal coronavirus?**

- Il Consiglio federale vuole la certezza del diritto e si attiene nel limite del possibile al principio di mantenere il funzionamento dell'economia. In questo contesto, non c'è motivo di vietare in generale i traslochi. Occorre tuttavia rispettare le direttive dell'UFSP in materia di igiene e di distanza sociale.
- Non è certo facile traslocare e rispettare le esigenze dell'UFSP, ma i gestori degli immobili e le imprese di traslochi sostengono che ciò sia possibile.
- La consegna di un appartamento, ad esempio, può essere effettuata senza contatto diretto tra le parti coinvolte. Anche diverse associazioni d'interesse, come l'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) o l'Associazione svizzera degli inquilini (ASI), hanno pubblicato raccomandazioni pratiche che spiegano come traslocare - rispettando le raccomandazioni dell'UFSP:

<https://www.svit.ch/de/svit-romandie/le-31-mars-demenage> *(solo in francese e tedesco)*

<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/corona-krise-fragen-und-antworten-zum-zuegeln.html> *(solo in tedesco)*

<https://asi-infoalloggio.ch/>

## **Cosa devo fare come inquilino di locali commerciali se non posso pagare l'affitto?**

- Contattate il vostro locatore per discutere di un adeguamento o un rinvio del versamento dell'affitto.
- Una task force "Diritto di locazione e crisi del Coronavirus" sta lavorando intensamente su questo tema e presenterà proposte al Consiglio federale.

## **Cosa posso fare come locatore per poter riaffittare i miei appartamenti vacanti?**

- Gli appartamenti vacanti possono essere anche segnalati ai comuni. Per condizioni più difficili per la visita degli appartamenti, è necessario rispettare le raccomandazioni delle associazioni d'interesse come l'Associazione svizzera dei proprietari di case (HEV Schweiz), l'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) o Casafair:

<https://www.hev-zuerich.ch/ratschlaege-fuer-verwalter-und-eigentuemer/> *(solo in tedesco)*

<https://www.svit.ch/it/svit-ticino>

<https://casafair.ch/project/liegenschaftsbewirtschaftung-covid-19-haeufige-fragen-und-unsere-antworten/> *(solo in tedesco)*



### **Quali sono i vantaggi delle proroghe dei termini previste dalla nuova ordinanza urgente sui contratti di locazione e di affitto?**

- Fanno respirare di più. In particolare, gli affittuari commerciali che hanno dovuto cessare l'attività rischiano di essere in ritardo nel pagamento dell'affitto. Finora la regola era che se non si riesce a pagare l'affitto per 30 giorni, si rischia di essere minacciati di disdetta del contratto. Con la nuova ordinanza e fino al 31 maggio 2020, il termine di pagamento degli arretrati è stato prorogato da 30 a 90 giorni.

Prorogando il termine di pagamento degli arretrati, il Consiglio federale ha voluto far sì che gli inquilini commerciali colpiti dalla crisi del coronavirus avessero una cosa in meno di cui preoccuparsi. Ora hanno il tempo, ad esempio, di chiedere un prestito-ponte nell'ambito del pacchetto di misure introdotto dal Consiglio federale.

### **Si deve continuare a pagare il canone di locazione o l'affitto se un'attività come un ristorante o un salone di parrucchiere deve rimanere chiusa a causa delle restrizioni in vigore per combattere il coronavirus?**

- Gli esperti e la dottrina differiscono sulla questione se l'attuale situazione di confinamento costituisca un difetto del bene locato ai sensi del diritto di locazione che esonera totalmente o parzialmente l'inquilino dall'obbligo di pagare la locazione o l'affitto. L'esistenza di un difetto e la misura in cui una riduzione dell'affitto sarebbe allora giustificata è in ultima analisi una questione da valutare in ogni singolo caso. Se le parti non riescono a raggiungere un accordo, la loro controversia dovrà essere deferita ai tribunali.
- Proprio perché la questione è fondamentalmente controversa e perché le procedure giudiziarie sono sempre associate a molti rischi, si consiglia alle parti del contratto coinvolte di discutere la situazione in modo chiaro tra loro e, se necessario, di concordare un adeguamento temporaneo del contratto di locazione o dell'affitto alle circostanze attuali o ancora un rinvio del pagamento del canone di locazione.