Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

Le conseguenze del Coronavirus fra diritto di locazione e futuro del mercato immobiliare

Il locatore è tenuto a concedere una riduzione delle pigioni ai conduttori colpiti dall'obbligo di chiusura dell'attività?

Webinar SUPSI Centro competenze tributarie - 27 maggio 2020

Avv. Patrick Fini

Junior Partner, Studio legale e notarile Respini Jelmini Beretta Piccoli e

rappresentante dei locatori presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Agno

INDICE

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

I. **Misure legate al Covid-19**
   A. Ticino
   B. Svizzera

II. **Modifiche legislative legate al Covid-19**
   A. Ordinanza COVID-19 locazione e affitto
   B. Ordinanza sulle fideiussioni solidali COVID-19

III. **Discussioni Politiche**
   A. Svizzera
      1. Consiglio Federale
      2. Parlamento
   B. Ticino
   C. Altri cantoni

INDICE

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

A. Validità dei contratti di locazione

B. Riduzione del canone locativo
1. Difetto (art. 258, 259a CO)?
2. *Clausola rebus sic stantibus*?

C. Riconsegna anticipata dell'ente locato
1. Impossibilità dell'adempimento (art. 119 CO)?
2. Disdetta straordinaria (art. 266g CO)?

D. Possibili soluzioni

E. Conclusioni

I. Misure legate al Covid-19

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

Stato di necessità / situazione straordinaria

A causa della pandemia legata al Covid-19 le Autorità hanno ordinato la chiusura dei luoghi di intrattenimento, esercizi pubblici e attività commerciali (c.d. «lockdown»).

A. TICINO:

- Risoluzione no. 1262 dell'11 marzo 2020 del Consiglio di Stato: dichiarazione dello **stato di necessità**.

  Chiusura **dal 12 marzo 2020** dei seguenti luoghi di intrattenimento:

  cinema, teatri, musei, centri giovanili, centri sportivi, centri fitness, piscine, centri wellness, impianti di risalita, discoteche, piano bar, locali notturni, locali erotici.

- Risoluzione no. 1298 del 14 marzo 2020 del Consiglio di Stato: **chiusura generalizzata**.

  Dal 15 marzo 2020 chiusura di:

  tutti gli esercizi della ristorazione, dei negozi e i mercati, ad eccezione dei generi alimentari, farmacie e drogherie, chioschi e stazioni di servizio.

I. Misure legate al Covid-19

B. SVIZZERA:

- Seduta del Consiglio Federale del 16 marzo 2020: dichiarata la **situazione straordinaria** ai sensi della Legge sulle epidemie.

  Sulla base dell'art. 6 dell'Ordinanza 2 COVID-19, ordinata la chiusura a far tempo **dal 17 marzo 2020** di:

  tutti i negozi, i mercati, i ristoranti, i bar e le strutture ricreative e per il tempo libero, come musei, biblioteche, sale cinematografiche, sale per concerti, teatri, centri sportivi, piscine e stazioni sciistiche oltre ai i parrucchieri e i centri estetici. Eccezione: negozi di generi alimentari, farmacie e drogherie, chioschi e stazioni di servizio.

- Seduta del Consiglio Federale del 16 aprile 2020: **primi allentamenti** delle misure.

  Dal 27 aprile 2020 è stata disposta la riapertura delle seguenti attività:

  centri commerciali del fai da te e di giardinaggio, inclusi negozi di giardinaggio e i fiorai, parrucchieri, tatuatori, centri estetici, solarium, autolavaggio o campi di fiori; possibilità di riprendere gli interventi negli ospedali, studi medici e dentistici nonché di fisioterapia.

I. Misure legate al Covid-19

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

- Seduta del Consiglio Federale del 29 aprile 2020: „***fase 2***".

  Dall'11 maggio 2020 è stata disposta la riapertura delle seguenti attività:

  negozi, ristoranti e mercati.
  Disposizioni particolari per i ristoranti: massimo 4 persone per tavolo e garanzia della distanza sociale di 2 mt.

- Seduta del Consiglio Federale del 16 aprile 2020: preannuncio della "***fase 3***".

  Dall'8 giugno 2020 inizierà la fase tre, le disposizioni puntuali saranno comunicate nella seduta odierna (27 maggio 2020).

Durata del lockdown in Ticino:

- Dal 15 marzo 2020 al 27 aprile 2020: negozi di giardinaggio, parrucchieri, studi di fisioterapia/medici, ecc.
- Dal 15 marzo 2020 all'11 maggio 2020: negozi, ristoranti, mercati, ecc.;
- Dal 12 marzo 2020 – … 2020 (?): luoghi di intrattenimento.

II. Modifiche legislative legate al Covid-19

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

A. Ordinanza COVID-19 locazione e affitto:

- Entrata in vigore**:** 28 marzo 2020 fino al 31 maggio 2020;
- Nessuna sospensione dei termini di diritto materiale;
- Traslochi possibili nel rispetto delle raccomandazioni dell'UFSP;
- Termine di preavviso di disdetta per le camere ammobiliate e per posteggi (contratto separato) esteso a 30 giorni;
- **Diffida per mora** ai sensi dell'art. 257d cpv. 1 CO: termine per il pagamento di **almeno 90 giorni** (locazione);

  → **Canoni e e acconti spese** scaduti tra il **13 marzo e il 31 maggio 2020**;

  → **Mora riconducibile ad un provvedimento** emanato dal Consiglio Federale.

II. Modifiche legislative legate al Covid-19

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

A. Ordinanza COVID-19 locazione e affitto (continuazione):

- **Applicazione ai contratti per locali d'abitazione?**

  L'ordinanza non è chiara: "Se il conduttore*, a causa dei provvedimenti* ordinati dal Consiglio federale per combattere il coronavirus, è in mora […]". Nel dubbio: fissazione del termine di pagamento a 90 giorni anche per i locali di abitazione.

- **Conseguenze di una violazione?**

  Una diffida per mora con un termine inferiore a quello previsto secondo il CO potrebbe comportare la nullità della diffida stessa rispettivamente della successiva disdetta. Possibile applicazione dei Tribunali dei medesimi principi anche sull'Ordinanza.

II. Modifiche legislative legate al Covid-19

B. Ordinanza sulle fideiussioni solidali COVID-19:

- CF ha stanziato 40 mia di CHF a titolo di garanzia (fidejussione);
- Crediti bancari: concessione rapida e semplice alle PMI (incluse ditte individuali, società di persone e persone giuridiche);
- Scopo: liquidità necessaria a copertura dei costi fissi correnti (inclusa dunque la pigione);
- Ammontare: Crediti transitori pari al max al 10% della cifra d'affari;
- Durata: 5 anni (max 7 anni);
- Tassi: fino a CHF 500'000 interessi dello 0% (garantiti al 100% dalla Confederazione); da CHF 500'000 a max CHF 20 mio interessi dello 0.5% (garantiti all'85% dalla Confederazione);
- Richieste: dal 26 marzo 2020 al 31 luglio 2020 (ev. proroga fino a settembre 2020);

→ Il **conduttore di locali commerciali** (il cui statuto giuridico sia quello di un'impresa individuale, di una società di persone o di qualsiasi altra persona giuridica) che ne adempie i requisiti può ottenere la **liquidità** necessaria per far fronte **al pagamento delle pigioni**.

III. Discussioni Politiche

A. Svizzera

1. Consiglio Federale

- 24 marzo 2020: il CF ha indetto una **task force** coinvolgendo tutte le associazioni di categoria al fine di chiarire la situazione e adottare le misure necessarie.
- 8 aprile 2020: il CF si è occupato della situazione relativa alle **pigioni dei locali commerciali** e ha indicato espressamente di **non voler intervenire nei rapporti di diritto privato** tra i locatori e i conduttori. Il CF ha tuttavia esortato tutti gli attori coinvolti a voler trovare delle soluzioni pragmatiche e costruttive.

III. Discussioni Politiche

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

A. Svizzera

2. Parlamento

- Mozione 20.3158 CAG-N (21.04.2020): proroga dell'Ordinanza Covid-19 locazione e affitto fino al 13 settembre 2020 – **bocciata**
- Mozione 20.3161 CET-N (28.04.2020): esenzione totale per il pagamento delle pigioni nette di locali commerciali per max CHF 5000.- e la durata di due mesi; per le pigioni superiori, 1/3 della pigione a carico della Confederazione – **bocciata**
- Mozione 20.3142 CET-N (21.04.2020): riduzione della pigione dei ristoratori pari al 30% durante il periodo di chiusura forzata. Proposta non accettata dal Consiglio degli Stati, controproposta della CET-S: per tutte le aziende e gli indipendenti, con pigione lorda mensile max. di CHF 8000.- la cui attività è stata interrotta dall'Ordinanza 2 Covid-19, riduzione complessiva di CHF 5'000.- per due mensilità. **Controproposta non accettata dalla CET-N**.

III. Discussioni Politiche

A. Svizzera

2. Parlamento (continuazione)

- Mozione 20.3451 CET-N (12.05.2020): le aziende versano il 40% della pigione, durante il periodo di chiusura (max due mesi), a condizione che la pigione non superi i CHF 20'000 mensili.
- Mozione 20.3460 CET-S (19.05.2020): richiesta speculare a quella della CET-N (20.3451).

→ La discussione si terrà nella sessione di **giugno 2020.**

III. Discussioni Politiche

B. Ticino

- Mozione al Consiglio di Stato per applicare il «modello ginevrino»;
- Interrogazione al Consiglio di Stato per applicare il «modello vodese»;

→ Tematiche in discussione.

- Il Comune di Lugano ha sospeso (temporaneamente e a chi ne fa richiesta) il pagamento dei canoni locativi dei conduttori commerciali toccati dalle misure di chiusura forzata. Misure simili sono state anche prese dai Comuni di Mendrisio e Chiasso

III. Discussioni Politiche

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

C. Altri cantoni

Ginevra:

- Esenzione del conduttore commerciale colpito dalle misure dal pagamento della mensilità di aprile 2020;
- Fino ad una pigione netta mensile di CHF 3’500.-;
- Cantone, a fondo perso, si prende a carico al massimo il 50% della pigione netta mensile di aprile 2020;
- Condizione: sottoscrizione di un formulario tra locatore e conduttore in tal senso.

→ Pigione netta del mese di **aprile 2020: 0% conduttore; 50% Cantone / locatore rinuncia al 50% della pigione**.

Vaud:

- Fondo perso per CHF 20 mio;
- Cantone si prende a carico ¼ della pigione netta di maggio e giugno 2020 (commercianti e ristoratori la cui attività è stata parzialmente o completamente interrotta);
- Condizione: rinuncia del locatore a percepire il 50% della pigione netta dei relativi mesi; pigione netta mensile max. CHF 5’000.-;
- Sulla base di una convenzione scritta tra le parti, il Cantone versa direttamente le pigioni al locatore (per un complessivo max di CHF 2’500.-).

→ Pigione netta di **maggio e giugno 2020**: **25% conduttore; 25% Cantone / locatore rinuncia al 50% della pigione**.

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

A. Validità dei contratti di locazione

- Nessuna influenza sulla validità contratti di locazione che restano in essere: obblighi e doveri permangono;
- Nessuna sospensione dei termini di diritto materiale;
- Alcune deroghe dal CO secondo l'Ordinanza Covid-19 locazione e affitti (v. slide pag. 5).

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

B. Riduzione del canone locativo

1. Difetto (art. 258, 259a CO)?

- Il locatore è tenuto a mettere a disposizione del conduttore il bene nel momento pattuito, **in stato idoneo** all'uso cui è destinata e mantenerla tale per la durata della locazione (art. 256 CO);

  → Un difetto è l'impossibilità di usare l'ente locato in quanto:

  - non si trova in uno stato idoneo per rapporto al suo scopo di utilizzo;
  - non rispecchia le qualità promesse oppure le qualità che si possono legittimamente pretendere;

  → In caso di difetto all'ente locato, il conduttore può – tra gli altri – richiedere una diminuzione del canone locativo

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

B. Riduzione del canone locativo (continuazione)

- **Art. 6 Ordinanza 2 Covid 19**: chiusura forzata delle strutture accessibili al pubblico (che non sono necessarie per rispondere ai bisogni della vita quotidiana della popolazione) = divieto di aprire al pubblico, ossia **divieto dello sfruttamento dell'attività commerciale**.
  - → La misura non tange l'idoneità all'uso dell'ente locato ma piuttosto l'attività commerciale (rivolta al pubblico) svolta dal conduttore;
  - → Il conduttore può continuare ad utilizzare in sé gli spazi locati;
  - → Di principio l'attività commerciale esercitata del conduttore non è regolata nelle pattuizioni contrattuali, piuttosto rientra nella sfera di rischio del conduttore (come anche le relative autorizzazioni per esercitare la sua attività, ecc.);
  - → Se le parti non hanno pattuito contrattualmente che tale rischio è (anche) a carico del locatore non vi è un difetto;

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

B. Riduzione del canone locativo (continuazione)

→Il conduttore non può legittimamente attendere che il locatore garantisca che un autorità non limiterà la sua attività commerciale durante la locazione;

→ Ordinanza Covid-19 locazione e affitto: non prevede alcuna riduzione della pigione che è dovuta nella sua integralità (implicitamente esclude l'esistenza di un difetto a causa dei provvedimenti ordinati dal Consiglio federale);

→ Deposito delle pigioni è di conseguenza escluso (il «difetto» non può essere sanato dal locatore);

→ Risarcimento danni è escluso (nessuna colpa può essere imputata al locatore).

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

B. Riduzione del canone locativo

2. *Clausola rebus sic stantibus*?

Possibilità del Giudice di modificare **eccezionalmente** un contratto tra le parti nella misura in cui, successivamente alla sua sottoscrizione, le circostanze si sono modificate in modo oggettivamente **imprevedibile e inevitabile**, causando una **grave** ed evidente **perturbazione dell'equivalenza delle prestazioni** inizialmente pattuite.

→ Applicazione nel diritto della locazione controverso (art. 266g CO quale norma speciale codificata);

→ Applicazione con grande riserbo (principio: *pacta sunt servanda*);

→ Valutazione caso per caso se vi è effettivamente un grave disequilibro a carico del conduttore (p. es. possibilità per il ristoratore di fornire un servizio take away, vendita online dei prodotti, ecc.);

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

«Lockdown»

C. Riconsegna anticipata dell'ente locato

1. Impossibilità dell'adempimento (art. 119 CO)?

L'obbligazione si ritiene estinta se ne sia divenuto impossibile l'adempimento per circostanze non imputabili al debitore (art. 119 cpv. 1 CO); il debitore è liberato dalla sua prestazione e deve restituire la prestazione ricevuta (cpv. 2).

- **Obbligo del conduttore**: pagamento della pigione – la mancata possibilità di pagare il canone non può essere considerata una prestazione impossibile (principio «*Geld muss man haben*»);
- **Obbligo del locatore**: messa a disposizione dei locali – esclusione dell'impossibilità qualora non fosse duratura ed è prevedibile che cesserà (TF),

→ In caso di lockdown il conduttore non può invocare l'impossibilità per una sua mancanza di liquidità né per il fatto che la misura sia duratura e non si può prevedere la sua cessazione;

→ Il locatore ad ogni modo non viola la sua obbligazione di messa a disposizione dei locali;

→ Nessuna valida riconsegna anticipata ex art. 119 CO (gli obblighi del conduttore permangono)

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

«Lockdown»

C. Riconsegna anticipata dell'ente locato

2. Disdetta straordinaria (art. 266g CO)?

Ciascuna delle parti può, per motivi gravi che rendano incomportabile l'adempimento del contratto, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi (art. 266g CO).

- Motivi gravi sconosciuti e imprevedibili alla stipula del contratto di locazione;
- I motivi gravi devono essere duraturi e la continuazione del contratto non può essere più tollerabile.

→ Le misure del «lockdown» sono temporanee, pertanto l'art. 266g CO non è applicabile;

→ Termine di disdetta per i locali commerciali: 6 mesi per una scadenza qualsiasi (interesse pratico?)

IV. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

D. Possibili soluzioni:

- Una **riduzione temporanea** delle pigioni;
  → Riduzione di una determinata percentuale della pigione per un determinato periodo.

- Un'**esenzione temporanea** dal pagamento delle pigioni;
  → Il locatore condona totalmente il pagamento di una o più pigioni.

- Una **moratoria temporanea** sul pagamento delle pigioni;
  → Le parti concordano di posticipare il pagamento di una o più pigioni.

III. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile Respini Jelmini Beretta Piccoli

«Lockdown»

D. Possibili soluzioni (continuazione):

→ Forma scritta

→ Riserva per eventuali futuri interventi statali

SVIT Svizzera: Linea guida per la riduzione della pigione Covid-19 (link) e calcolatore per la riduzione della pigione Covid-19 (link)

III. Conseguenze sui contratti di locazione

Studio legale e notarile **Respini Jelmini Beretta Piccoli**

«Lockdown»

E. Conclusioni

→ Situazione di emergenza

→ Mancanza di giurisprudenza

→ Dialogo costruttivo tra il conduttore e il locatore

→ Soluzioni pratiche e di buon senso

FINE

Studio legale e notarile
Respini Jelmini Beretta Piccoli

GRAZIE A TUTTI PER L'ATTENZIONE

Avv. Patrick Fini

Studio legale Respini Jelmini Beretta Piccoli, Lugano

patrick.fini@respini-legal.ch

www.linkedin.com/in/patrick-fini/

www.respini-legal.ch