

Ordinanza COVID-19 / Termini di pagamento

Stato: 03.04.2020

Basi legali

Con l'[Ordinanza sull'attenuazione dell'impatto del coronavirus \(COVID-19\) in materia di locazione e affitto](#) ([Ordinanza COVID-19 locazione e affitto del 27 marzo 2020](#)), il Consiglio federale ha promulgato una proroga in relazione alle scadenze in caso di mora di locatarie e locatari.

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.

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.

Tutto questo ha ripercussioni concrete sul modo di procedere del locatore in caso di mora.

Valutazione

- L'art. 2 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto riguarda sia i pagamenti delle pigioni, sia le spese accessorie. Esso non include altri conteggi per prestazioni del locatore, quali p. es. ampliamenti, riparazioni a carico del conduttore, ecc.
- L'art. 2 riguarda solo i pagamenti che, secondo i singoli contratti di locazione, sarebbero stati, o sarebbero ancora, dovuti tra il 13 marzo e il 31 maggio 2020. Ciò significa che i termini di pagamento regolari di 30 giorni potranno essere nuovamente fissati per le pigioni e le spese accessorie dovuti a partire dal 1° giugno 2020.
- Per i canoni di locazione non pagati conformemente al contratto per i mesi di febbraio e marzo 2020 e giunti a scadenza prima del 13 marzo si applicano come in precedenza i termini stabiliti dall'art. 257d, cpv. 1, CO, ossia il pagamento obbligatorio entro 30 giorni dalla notifica del sollecito.
- Quanto al sollecito della pigione di aprile, va concesso un nuovo termine di pagamento di 90 giorni (o 30 giorni ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto per camere mobiliate e parcheggi locati separatamente), unitamente all'avvertimento della possibile disdetta in caso di mancato pagamento.
- Poco chiara e controversa è la cerchia delle inquiline e degli inquilini inclusi nell'art. 2. Mentre un'interpretazione stretta comprende solo i conduttori direttamente interessati dal diritto d'urgenza, cioè i locatori commerciali costretti a sospendere le rispettive attività, un'interpretazione ulteriore

annovera anche quelli colpiti indirettamente, vale a dire in particolare i locatari di appartamenti in affitto toccati da perdita del reddito e quindi non più in condizione di corrispondere le pigioni. Una selezione tra direttamente interessati, indirettamente interessati e non interessati da parte del locatore appare quasi impossibile per motivi pratici. Inoltre, qualora dovesse produrre delle prove, per il locatore sarebbe difficile dimostrare che un determinato inquilino non sia interessato dalle misure. Bisognerebbe così tener presente che una disdetta ai sensi dell'art. 25d CO potrebbe eventualmente risultare nulla e la disdetta per mora dovrebbe essere ripetuta. Inoltre, solo un'interpretazione più ampia nell'ambito di un'eventuale successiva procedura di sfratto potrebbe creare condizioni chiare tese a rendere possibile lo sfratto nelle procedure sommarie.

- Tuttavia, SVIT Svizzera precisa in quest'ambito che l'associazione prende in considerazione solo i conduttori direttamente e indirettamente interessati ai sensi degli artt. 2 e 3 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto. Questo significa però anche che gli affitti in mora. p. es. nel caso di rapporti di locazione con pensionati, beneficiari di prestazioni sociali, ecc., le cui condizioni finanziarie non hanno alcuna relazione con le misure di lotta contro il coronavirus adottate dal Consiglio federale, possono continuare a essere oggetto di richieste di pagamento con scadenza a 30 giorni.
- Si sottolinea pure esplicitamente che l'interpretazione concernente la cerchia dei casi contemplati dagli artt. 2 e 3 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto e le raccomandazioni da essa derivanti si basano esclusivamente su considerazioni di carattere pratico.

Procedure

- Prendere contatto con il proprietario e concordare una regolamentazione generale concernente la cerchia dei rapporti di locazione interessati. SVIT Svizzera raccomanda un'interpretazione estesa degli artt. 2 e 3 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto.
- Sta al gestore/proprietario valutare se, nell'ambito di un procedimento, gli sia possibile dimostrare che un conduttore non è interessato dai provvedimenti COVID-19. Il rischio insito in un contenzioso è la nullità di una disdetta ai sensi dell'art. 257 CO.
- Occorre inoltre tener conto degli effetti sulla liquidità, degli onorari amministrativi e del rischio di insolvenza.
- In data 2 maggio 2020 o successiva sarà nuovamente possibile spedire fatture con termine di pagamento di 30 giorni non interessate dalla proroga della scadenza in caso di mora. Rimangono riservate eventuali proroghe delle misure di emergenza.
- I conduttori che già dispongono di un accordo di differimento giuridicamente valido non riceveranno alcun sollecito per le pigioni e le spese accessorie da questo interessate per la durata del rinvio.
- Il termine di pagamento per le pigioni e le spese accessorie in scadenza o scadute tra il 13 marzo e il 31 maggio 2020 è prorogato di 60 giorni (o di 20 giorni per i rapporti di locazione ai sensi dell'art. 3) senza alcuna richiesta. I locatari vanno informati in merito ai contenuti degli artt. 2 e 3 dell'Ordinanza COVID-19 locazione e affitto.
- Queste procedure mirano a contenere il rischio di procedimenti connessi a contestazioni di disdette. Aumenta tuttavia il rischio di pagamenti mancati (fino a tre pigioni mensili).
- Per motivi di ordine pratico è preferibile rinunciare a una motivazione da parte dei conduttori.

Esclusione di responsabilità

SVIT Svizzera intende far presente che le raccomandazioni qui espresse si basano esclusivamente sulle valutazioni giuridiche dell'associazione e sono da intendere senza garanzia. Esse NON rappresentano in alcun modo una valutazione giuridica o una consulenza giuridica vincolanti.