



Legge federale sulle pigioni e sui fitti durante le chiusure aziendali e le limitazioni ordinate per combattere il coronavirus (COVID-19)

(Legge sulle pigioni commerciali COVID-19)

del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto l'articolo 100 della Costituzione federale (Cost.)¹;
visto il messaggio del Consiglio federale del ...²,
decreta:

Art. 1 Oggetto

¹ La presente legge disciplina la determinazione della pigione o del fitto:

- a. delle strutture e aziende accessibili al pubblico che in seguito alle misure ordinate dalle autorità per combattere il coronavirus hanno dovuto essere chiuse al pubblico;
- b. delle strutture sanitarie che in seguito alle misure ordinate dalle autorità per combattere il coronavirus hanno dovuto limitare la loro attività.

² Disciplina inoltre le condizioni alle quali la Confederazione può concedere un'indennità ai locatori che a causa delle perdite su pigioni o fitti dovute alla presente legge si ritrovano in una situazione di necessità economica.

Art. 2 Campo d'applicazione

¹ La presente legge si applica alla locazione o all'affitto di locali commerciali, in particolare delle seguenti strutture e aziende accessibili al pubblico, a condizione che la pigione o il fitto per la cosa locata o affittata non superi i 20 000 franchi al mese:

- a. negozi; esclusi quelli alimentari o di oggetti d'uso quotidiano;
- b. strutture di ristorazione;
- c. bar, discoteche, locali notturni e locali erotici;
- d. strutture ricreative e per il tempo libero;

¹ RS 101

² FF 2020 ...

- e. strutture che offrono servizi alla persona con contatto fisico;
- f. strutture sanitarie quali ospedali, cliniche, studi medici e dentistici.

Art. 3 D deroghe al campo d'applicazione

¹ La legge non è applicabile se relativamente all'importo della pigione o del fitto durante il periodo di chiusura in seguito alle misure ordinate dalle autorità per combattere il coronavirus:

- a. esiste un esplicito accordo tra le parti contraenti;
- b. esiste una decisione giudiziaria passata in giudicato.

² In caso di pigioni o fitti mensili compresi tra 15 000 e 20 000 franchi una parte contraente può rinunciare all'applicazione della regolamentazione sulle pigioni e sui fitti prevista dalla presente legge; la dichiarazione di rinuncia è comunicata per iscritto all'altra parte contraente entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 4 Pigioni o fitti determinanti

¹ La pigione o il fitto determinante corrisponde alla pigione netta o al fitto netto per i locali commerciali in locazione o in affitto, compresi tutti gli oggetti concessi in uso, ma escluse le spese accessorie.

² Deve essere effettuata una detrazione adeguata se:

- a. le spese accessorie sono incluse nella pigione o nel fitto;
- b. la cosa locata o affittata presenta un'utilità abitativa.

³ Nel determinare l'importo della pigione o del fitto determinante non sono considerate le quote della pigione o del fitto basate sulla cifra d'affari.

Art. 5 Pigioni o fitti dovuti

I conduttori e gli affittuari di strutture e aziende accessibili al pubblico che in seguito alle misure ordinate dalle autorità per combattere il coronavirus hanno dovuto essere chiuse sono tenuti a versare, per la durata della chiusura ordinata e in deroga alle disposizioni del Codice delle obbligazioni³, il 40 per cento della pigione o del fitto determinante.

Art. 6 Strutture sanitarie

Alle strutture sanitarie che in seguito alle misure ordinate dalle autorità per combattere il coronavirus hanno dovuto limitare la loro attività si applica l'articolo 5 per la durata della limitazione ordinata, ma al massimo per due mesi.

³ RS 220

Art. 7 Indennità per situazioni di necessità economica

¹ La Confederazione mette a disposizione un importo massimo di 20 milioni di franchi per il sostegno finanziario ai locatori che a causa delle perdite su pigioni o fitti dovute alla presente legge si ritrovano in una situazione di necessità economica.

² Una situazione di necessità economica sussiste in particolare se è applicata una pigione sulla base dei soli costi o se il richiedente può dimostrare che le perdite finanziarie subite mettono a rischio la sua sopravvivenza economica.

³ Le domande sono presentate all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Le parti contraenti del rispettivo rapporto di locazione o affitto sono tenute a presentare documenti e fornire informazioni.

⁴ L'UFAB stabilisce nei singoli casi l'importo dell'indennità. Questa non può superare l'ammontare delle perdite finanziarie subite.

⁵ Se si delinea che il volume delle domande supera quello dei fondi disponibili, l'UFAB può:

- a. stabilire ulteriori requisiti per definire una situazione di necessità economica;
- b. limitare in generale l'importo dell'indennità.

Art. 8 Protezione giuridica

La valutazione delle domande di cui all'articolo 7 è retta dalle disposizioni generali sull'amministrazione della giustizia federale.

Art. 9 Disposizione penale

¹ Chiunque ottenga un'indennità di cui all'articolo 7 fornendo intenzionalmente informazioni false è punito con la multa fino a 10 000 franchi. Sono fatti salvi reati più gravi punibili secondo il Codice penale svizzero⁴.

² I collaboratori dell'UFAB e i terzi da esso incaricati sono autorizzati a segnalare alle autorità preposte al procedimento penale le contravvenzioni di cui al capoverso 1 rilevate nello svolgimento della loro attività.

Art. 10 Esecuzione

¹ Il Consiglio federale esegue la presente legge.

² Emana le disposizioni esecutive.

Art. 11 Referendum ed entrata in vigore

¹ La presente legge è dichiarata urgente (art. 165 cpv. 1 Cost.). Sottostà a referendum facoltativo (art. 141 cpv. 1 lett. b Cost.).

⁴ RS 311.0

² Entra retroattivamente in vigore il 17 marzo 2020 con effetto sino al 31 dicembre 2022.