



Versione del 28 agosto 2020

**Rapporto sui risultati della procedura di consultazione
concernente la 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)**

Indice

1.	Situazione iniziale.....	3
2.	Procedura di consultazione	3
3.	Sintesi dei risultati.....	4
4.	Osservazioni generali sull'avamprogetto di legge.....	5
4.1.	Osservazioni preliminari	5
4.2.	Urgenza della legge	6
4.3.	Base costituzionale e ingerenza nei diritti fondamentali	7
4.4.	Disparità di trattamento.....	7
4.5.	Certezza del diritto.....	8
5.	Pareri relativi alle singole disposizioni.....	9
5.1.	Oggetto (art. 1).....	9
5.1.1.	Definizione poco chiara di alcuni termini (art. 1 cpv. 1 lett. a).....	9
5.1.2.	Chiusura vs. limitazione dell'attività (art. 1 cpv. 1 lett. a)	9
5.1.3.	Strutture sanitarie (art. 1 cpv. 1 lett. b, cfr. anche art. 6).....	10
5.2.	Campo d'applicazione (art. 2)	10
5.2.1.	Limite massimo di 20 000 franchi	10
5.2.2.	Cosa locata vs. contratto di locazione.....	10
5.2.3.	Elenco delle strutture e aziende e parziale chiusura (art. 2 lett. a–f).....	10
5.3.	Eccezioni dal campo d'applicazione (art. 3)	11
5.3.1.	Clausola di deroga (art. 3 cpv. 2)	11
5.3.2.	Esplicito accordo sull'importo della pigione o del fitto (art. 3 cpv. 1 lett. a).....	12
5.3.3.	Decisione giudiziaria passata in giudicato (art. 3 cpv. 1 lett. b)	13
5.3.4.	Coordinamento con altri sistemi di sostegno	13
5.3.5.	Altre eccezioni	13
5.4.	Pigioni o fitti determinanti (art. 4)	13
5.5.	Pigioni o fitti dovuti (art. 5).....	14
5.6.	Strutture sanitarie (art. 6)	15
5.7.	Indennità per situazioni di necessità economica (art. 7)	15
5.8.	Disposizione penale (art. 9).....	16
5.9.	Referendum ed entrata in vigore (art. 11).....	16
5.9.1.	Referendum	16
5.9.2.	Validità della legge e altre ondate di coronavirus	16
	Anhang / Annexe / Allegato	18

1. Situazione iniziale

Nella sessione estiva, il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno approvato due mozioni dello stesso tenore¹, secondo le quali i gestori di ristoranti e di altre aziende dovrebbero pagare soltanto il 40 per cento della pigione durante la chiusura disposta dal Consiglio federale per combattere il coronavirus.

Il Consiglio federale è stato dunque incaricato di presentare al Parlamento un disegno di legge che attui quanto richiesto dalle mozioni. Il 1° luglio 2020 ha avviato presso i Cantoni, i partiti politici e le organizzazioni interessate la procedura di consultazione relativa a un avamprogetto. È previsto che l'Esecutivo adotti a metà settembre un messaggio all'attenzione del Parlamento proponendogli una procedura speciale affinché il disegno di legge sia dibattuto dalle due Camere nella stessa sessione.

La prevista 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) è concepita come legge federale urgente limitata nel tempo.

2. Procedura di consultazione

Il 1° luglio 2020 il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione concernente la legge sulle pigioni commerciali COVID-19. Sono stati interpellati i Cantoni, i partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello nazionali dell'economia e altre organizzazioni interessate tra cui, in particolare, le associazioni dei locatari e dei locatori. L'avamprogetto posto in consultazione è stato pubblicato anche sul sito della Confederazione (www.admin.ch) e su quello dell'Ufficio federale delle abitazioni (www.bwo.admin.ch).

Entro il 4 agosto 2020, termine di scadenza della consultazione, sono pervenute 178 risposte. Ad eccezione di JU hanno preso posizione tutti i Cantoni.

Hanno espresso un parere anche sette dei partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale: Partito popolare democratico (PPD), Partito evangelico svizzero (PEV), Partito Liberale Radicale (PLR. I Liberali Radicali), Partito ecologista svizzero (i Verdi), Partito verde liberale svizzero (pvl), Unione democratica di centro (UDC) e Partito socialista svizzero (PSS). Si sono inoltre espressi i Giovani UDC di Soletta (Junge SVP Solothurn).

Tra le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna ha risposto l'Unione delle città svizzere (UCS).

Quattro associazioni mantello nazionali dell'economia hanno preso posizione: economiesuisse, Unione sindacale svizzera (USS), Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM) e Travail.Suisse.

In totale 14 organizzazioni interessate invitate a partecipare alla consultazione hanno inoltrato un parere sui contenuti del progetto: Associazione Svizzera Inquilini, Sezione della Svizzera Italiana (ASI-SSI), Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), casafair Schweiz, Chambre genevoise immobilière (CGI), Fédération Romande Immobilière (FRI), Gastosuisse, Associazione svizzera dei proprietari fondiari (HEV), Associazione Svizzera Inquilini (ASI), Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT), Swiss Retail Federation, Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Verband der Geschäftsmieter, Verband Immobilien Schweiz (VIS), Cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica. Dal canto suo, l'Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (ARMOUP) ha comunicato di non avere osservazioni particolari da formulare.

¹ CET-N 20.3451 e CET-S 20.3460: «Pigioni commerciali dei ristoranti e di altre aziende interessati dalla chiusura. I locatari dovrebbero pagare soltanto il 40 per cento della pigione»

Hanno presentato il loro parere anche oltre 100 organizzazioni, imprese e privati non interpellati.

3. Sintesi dei risultati

Delle 178 risposte ricevute, 174 contenevano un parere sui contenuti del progetto.

Sono pervenuti 65 pareri favorevoli, 100 contrari e nove in parte favorevoli / in parte contrari. Si sono espressi favorevolmente otto Cantoni (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), 4 partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale (PPD, PEV, i Verdi e il PSS), un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, due associazioni mantello nazionali dell'economia, sette altre organizzazioni interessate e 41 altri partecipanti (non interpellati).

Di contro, l'avamprogetto è stato respinto da undici Cantoni (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH), tre partiti politici (PLR, UDC e Giovani UDC di Soletta), due associazioni mantello nazionali dell'economia, sette altre organizzazioni interessate e 78 altri partecipanti (non interpellati).

Sei Cantoni (AG, BE, SG, SH, TI, VS) e un partito politico (pvl) non hanno preso posizione in maniera netta, indicando sia i vantaggi che gli svantaggi dell'avamprogetto. Il pvl auspica un approccio diverso, maggiormente basato sugli incentivi.

I partecipanti che si sono espressi favorevolmente sottolineano che la normativa proposta crea chiarezza e certezza del diritto in particolare per le parti contraenti che non sono giunte a un accordo. Trattandosi di una soluzione di emergenza temporanea, l'ingerenza nei diritti fondamentali è a loro avviso proporzionata. Varie associazioni di settore i cui membri non hanno dovuto chiudere a seguito dei provvedimenti adottati per combattere il coronavirus, ma hanno dovuto ridurre notevolmente la loro attività chiedono un'estensione del campo d'applicazione del progetto ai loro settori (segnatamente alle aziende alberghiere, alle aziende di catering e di organizzazione eventi nonché alle agenzie viaggi).

I pareri negativi rilevano che la massiccia ingerenza dello Stato nei rapporti contrattuali privati è sproporzionata rispetto all'utilità che ne deriverebbe per l'economia svizzera. Secondo questi pareri, la legge viola i diritti di proprietà e la libertà economica ed è inoltre discriminatoria perché non distingue tra i vari tipi di locatori e di locatari. Viene criticata anche l'assenza di una base costituzionale per la legge proposta, e in particolare viene osservato che non sussiste nessun interesse pubblico e che la legge non è adeguata a influire positivamente sulla congiuntura. Una legge federale con una chiave di ripartizione generale del 40/60 per cento non tiene conto della varietà delle situazioni dei locatori e dei locatari. Certi locatari beneficerebbero della legge pur non trovandosi in una situazione di necessità economica. Alcuni partecipanti menzionano gli accordi amichevoli tra le parti contraenti e i sistemi di sostegno cantonali (presenti soprattutto nella Svizzera romanda), che in qualche caso prevedono soluzioni ancora più generose, oppure respingono l'applicazione del progetto alle strutture sanitarie, avendo queste subito solo una limitazione dell'attività.

Sia i partecipanti favorevoli che quelli contrari ritengono che sia necessario chiarire le eccezioni dal campo d'applicazione della legge, laddove alcuni vorrebbero ampliarne e altri ridurre la portata. Alcuni partecipanti chiedono di estendere le eccezioni a ogni tipo di accordo, compresi quelli che si riferiscono per esempio a un pagamento rateale. Altri propongono che siano esclusi dal campo d'applicazione della legge soltanto quegli accordi che per i locatari sono più vantaggiosi della legge. Vari partecipanti chiedono che la legge definisca la pigione lorda o il fitto lordo (spese accessorie comprese) anziché la pigione netta o il fitto netto come pigione o fitto determinante. Alcuni avanzano la richiesta di eliminare l'indennità per i locatori che si ritrovano in una situazione di necessità economica. Temono tra l'altro che l'onere burocratico per gestire questo fondo per casi di rigore non sia commisurato ai vantaggi che ne trarrebbero

i locatori. Suscita incertezza anche l'inizio del termine per la presentazione della domanda di indennità: dato che la legge dovrebbe entrare in vigore retroattivamente il 17 marzo 2020, il termine di sei mesi sarà già scaduto se entrerà in vigore alla fine del 2020. Lo stesso dicasi per il termine di 60 giorni previsto dall'articolo 3 capoverso 2 (clausola di deroga). È stata sollevata anche la questione dell'applicabilità della legge nell'eventualità che siano imposti altri lockdown entro il 31 dicembre 2022. Qualche partecipante propone di limitare la validità della legge al 31 dicembre 2020.

Secondo l'articolo 9 della legge sulla procedura di consultazione² sono accessibili al pubblico la documentazione relativa alla procedura di consultazione, i pareri pervenuti (dopo che è scaduto il termine per rispondere) e il rapporto sui risultati della consultazione (dopo che il Consiglio federale ne ha preso atto). I pareri possono essere consultati sul sito www.admin.ch > Diritto federale > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2020 > DEFR³.

4. Osservazioni generali sull'avamprogetto di legge

4.1. Osservazioni preliminari

I pareri possono essere suddivisi in gruppi in base alle proposte e alle argomentazioni presentate, ovvero:

Sono favorevoli all'avamprogetto i seguenti gruppi:

- Cantoni: AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO e VD;
- partiti politici: PPD, PEV, I Verdi e PSS;
- associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna: UCS;
- associazioni mantello nazionali dell'economia: USS e Travail.Suisse;
- altre organizzazioni interessate:
 - o Associazione degli inquilini e alcuni locatori di locali commerciali: in questo gruppo rientrano tra gli altri l'ASI e le sue sezioni locali (ASI-SSI, ASLOCA Fribourg, Genève, Neuchâtel, Valais, MV Bern e MV Ostschweiz), vari locatori che non sono giunti a un accordo con i loro locatori e la Coop Società Cooperativa;
 - o dal punto di vista dei locatori e dei proprietari: casafair Schweiz; Cooperative d'abitazione Svizzera;
 - o associazioni dell'albergheria e della ristorazione: appartengono a questo gruppo tra gli altri Gastrosuisse (e le sezioni regionali GastroBaselland, GastroBern, GastroFribourg, Gastro Graubünden, GastroTicino), CafetierSuisse, Hotel & Gastro Union;
 - o rappresentanti del settore musicale, culturale e di organizzazione di eventi: vi rientrano tra gli altri PETZI – Federazione svizzera per i clubs e festivals di musica, la Schweizer Bar und Club Kommission (e la sua sezione zurighese), la Swiss Music Promoters Association (SMPA) e altre imprese di questi settori;

² Legge federale del 18 marzo 2005 sulla procedura di consultazione (LCo; RS 172.061).

³ <https://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/ind2020.html#DEFR>

- rappresentanti del settore del commercio: di questo gruppo fanno parte tra gli altri Handelsverband.swiss, la Fédération du Commerce Genevois (FCG), la Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg (CCIF), la Swiss Retail Federation e le associazioni Der Gewerbeverein e Verband der Geschäftsmieter;
- associazioni di strutture sanitarie e di strutture affini, tra cui la Società svizzera odontoiatri (SSO), la Federazione Svizzera delle Psicologhe e degli Psicologi (FSP), la Federazione Svizzera dei Centri Fitness e di Salute (FSCFS), Hörsystemakustik Schweiz e la Federazione Svizzera degli Ottici (FSO);
- altri: coiffureSUISSE, Verband Textilpflege Schweiz (VTS), Federazione Svizzera di Viaggi (FSV) e altre aziende.

Sono contrari all'avamprogetto i seguenti gruppi:

- Cantoni: AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG e ZH;
- partiti politici: PLR, UDC, Giovani UDC di Soletta;
- associazioni mantello nazionali dell'economia: economiesuisse e USAM;
- altre organizzazioni interessate:
 - associazioni immobiliari e dei locatori: in questo gruppo rientrano tra gli altri HEV e in particolare HEV Zürich (città e Cantone), SVIT, FRI, VIS, CGI, USPI, CATEF, numerose fondazioni d'investimento e altre organizzazioni del settore immobiliare;
 - associazioni dei datori di lavoro e organizzazioni e imprese del settore finanziario: rientrano in questo gruppo tra gli altri Centre Patronal, la Fédération des Entreprises Romandes (FER), l'Associazione Svizzera d'Assicurazioni (ASA), l'associazione Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP) e numerose imprese del settore dei servizi finanziari;
 - altre: Handelskammer beider Basel.

L'ultimo gruppo di partecipanti è composto da coloro che non hanno assunto una posizione netta o hanno espresso un parere neutrale:

- Cantoni: AG, BE, SG, SH, TI e VS;
- partiti politici: pvl
- altre organizzazioni: Cassa pensioni della Confederazione (PUBLICA).

Qui di seguito vengono dapprima presentate per temi le osservazioni generali riguardanti l'avamprogetto (cfr. 4.2. segg.), a cui seguiranno le osservazioni sulle singole disposizioni (cfr. 5.).

4.2. Urgenza della legge

Vari partecipanti favorevoli alla legge (tra cui il settore della ristorazione e dell'albergheria, il PSS, l'UCS, i rappresentanti del settore musicale, culturale e dell'organizzazione di eventi) attirano l'attenzione sull'urgenza dell'entrata in vigore della legge. Secondo loro è l'unico modo per evitare fallimenti.

4.3. Base costituzionale e ingerenza nei diritti fondamentali

In particolare il PSS è favorevole al fatto che la nuova normativa proposta si basi sull'articolo 100 (Politica congiunturale) della Costituzione (Cost.)⁴, in quanto si tratta effettivamente di una misura di politica congiunturale a scopo preventivo. Fa inoltre notare che quasi tutte le misure di protezione adottate per ragioni epidemiologiche rappresentano un'ingerenza diretta nella libertà economica e contrattuale.

Tre partiti politici (PLR, UDC, Giovani UDC di Soletta) e tre associazioni immobiliari (HEV, SVIT e VIS) ritengono invece che l'articolo 100 Cost. non costituisca una base valida né accettabile per la legge proposta.

Secondo VIS, alcuni rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari ed economesuisse, l'articolo 109 Cost. conferisce alla Confederazione soltanto la competenza di emanare prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo nonché sul conferimento dell'obbligatorietà generale a contratti quadro di locazione. A loro avviso, l'oggetto della «legge sulle pigioni commerciali COVID-19» non vi rientra. Il diritto sulla locazione fa parte del diritto civile. Voler basare la legge proposta sull'articolo 100 Cost. è inadeguato e manifestamente sbagliato, perché secondo tale disposizione costituzionale sulla politica congiunturale andrebbero garantiti tra le altre cose i principi della libertà economica, della neutralità della concorrenza e della parità di trattamento dei concorrenti.

La HEV giunge a una conclusione analoga. Secondo l'associazione l'avamprogetto non consente di rispettare il senso dell'articolo 100 capoverso 1 Cost. e di influire in maniera positiva sull'evoluzione dell'economia nel suo insieme. Deplora inoltre il fatto che la normativa proposta intervenga retroattivamente in rapporti contrattuali di diritto privato e ritiene che non rispetti alcuni diritti costituzionali importanti, in particolare quello della libertà economica (art. 27 e 95 Cost.) e della garanzia della proprietà (art. 26 Cost.).

Anche la SVIT sottolinea i diritti fondamentali, sanciti dalla Costituzione, della libertà economica (art. 27 Cost.), della libertà contrattuale e della garanzia della proprietà (art. 26 Cost.). Le misure che ostacolano la libera concorrenza sarebbero dunque anticostituzionali in quanto determinati rami e gruppi economici (locatari) sarebbero favoriti, e ciò in violazione del principio della parità di trattamento. Secondo la SVIT bisognerebbe inoltre chiarire se la legislazione, e più precisamente l'articolo 94 Cost., rappresenti una base che consenta di motivare e di giustificare questa ingerenza. L'associazione si mostra scettica in merito all'esistenza di un interesse pubblico sufficiente. L'ondata di fallimenti e il tasso di disoccupazione che continua a essere alto non sono da ricondurre soltanto al divieto di esercitare l'attività e di aprire al pubblico. Non è inoltre garantita la proporzionalità dell'ingerenza. Un intervento del Parlamento ostacolerebbe le trattative di diritto privato sulla riduzione delle pigioni consensuale e bilaterale e aumenterebbe l'incertezza giuridica.

Mettono in questione la costituzionalità e/o precisano che si tratta di un'ingerenza massiccia nei diritti fondamentali anche i Cantoni AR, BL, BS, GE, GR, NW, OW, SZ, TG, VS, ZG, i partiti politici PLR, UDC e Giovani UDC di Soletta, le associazioni mantello nazionali dell'economia economesuisse e USAM nonché le seguenti organizzazioni interessate: CATEF, Centre Patronal, CGI, FER, FRI, Handelskammer beider Basel, ASIP, USPI e molte imprese e fondazioni del settore immobiliare nonché rappresentanti del settore dei servizi finanziari.

4.4. Disparità di trattamento

Da più parti è stata espressa la critica che il testo di legge proposto crea disparità di trattamento e distorsioni della concorrenza.

⁴ Costituzione federale del 18 aprile 1999 della Confederazione Svizzera (RS 101).

Tra locatari e locatori

La VIS, i rappresentanti del settore immobiliare e i rappresentanti dei servizi finanziari criticano il fatto che i locatari possano beneficiare di uno sgravio forfetario, che siano effettivamente colpiti o meno dal punto di vista economico, a scapito dei locatori. Anche economistesuisse, CATEF e TG mettono in rilievo la natura forfetaria della legge. SH sottolinea che l'avamprogetto fa ricadere lo sgravio concesso ai locatari interamente sui locatori. Secondo l'UDC e i Giovani UDC di Soletta la legge porta a una disparità di trattamento ingiustificata tra locatori e locatari.

Tra locatari commerciali e locatari privati

Alcuni partecipanti (ASI e le sue sezioni regionali, PSS) evidenziano una disparità di trattamento tra locatari commerciali e locatari privati (di abitazioni) affermando che è opportuno fornire un aiuto anche ai locatari privati che a causa della crisi legata al coronavirus hanno perso il lavoro o hanno un reddito più basso.

Tra aziende locatarie e aziende proprietarie dei locali in cui svolgono la loro attività

Alcuni partecipanti (BL, TG e ZH, CGI, FRI) sottolineano la disparità di trattamento tra aziende locatarie e aziende che sono proprietarie dei loro spazi commerciali. Queste ultime devono continuare a pagare gli interessi ipotecari e gli ammortamenti nonché altre spese e, a differenza delle prime, non beneficiano di alcuno sgravio.

Tra aziende che hanno dovuto chiudere completamente o parzialmente e strutture sanitarie e altre aziende che a loro volta hanno subito una massiccia limitazione della loro attività

Vari partecipanti (GE, Swiss Retail Federation, associazioni della ristorazione e dell'albergheria, FCG) non ritengono appropriato che possano beneficiare della legge federale anche certe aziende che hanno subito «soltanto» una limitazione della loro attività. Non capiscono perché siano privilegiate soltanto le strutture sanitarie di cui all'articolo 1 capoverso 1 lettera b e non possano ottenere una riduzione della pigione anche altre aziende che hanno subito «soltanto» una limitazione della loro attività. Sarebbe auspicabile che venisse inclusa ogni limitazione determinante dell'attività, risultante direttamente o indirettamente dalle misure disposte dalle autorità. In particolare le aziende che sono state interessate indirettamente (per es. a seguito dell'aumento del telelavoro, delle limitazioni di viaggio e della raccomandazione a rimanere a casa) pur non dovendo chiudere hanno dovuto limitare fortemente la loro attività. Queste aziende sono tuttavia escluse dal campo di applicazione della legge. Si tratta di alberghi, imprese take away e di catering, organizzatori di eventi e agenzie di viaggi.

Viene pertanto chiesto che possano beneficiare della legge non soltanto le aziende che hanno dovuto chiudere completamente, ma anche tutte quelle che hanno dovuto limitare fortemente la loro attività (con una perdita di fatturato di almeno il 60 %).

4.5. Certezza del diritto

Alcuni partecipanti sottolineano che l'avamprogetto crea chiarezza e certezza del diritto per i locatari che non sono giunti a un accordo con i loro locatori. Secondo il PSS la normativa proposta permette di evitare una grande incertezza giuridica in un momento in cui le aziende interessate si trovano in una fase di ripresa e di sviluppo e quindi di prevenire una costosa ondata di processi.

I partecipanti contrari all'avamprogetto sostengono invece che la legge proposta genera maggiore incertezza giuridica. Ritengono che vi siano grandi difficoltà di delimitazione e questioni aperte per quanto riguarda l'applicazione della legge che ritarderebbero ulteriormente le riduzioni consensuali bilaterali delle pigioni. Simili accordi sarebbero ostacolati dalla legge e ciò aumenterebbe l'incertezza giuridica. Il PPD sottolinea inoltre che, visto

l'effetto retroattivo della legge, i locatori sarebbero obbligati all'improvviso a restituire la parte eccedente della pigione ricevuta; potrebbero quindi anche essere oggetto di procedure di esecuzione e nella peggiore delle ipotesi dover pagare degli interessi di mora. Questo aspetto va chiarito in particolare a causa della retroattività.

In generale i partecipanti contrari all'avamprogetto criticano l'effetto retroattivo della legge, che si aggiunge a quella che ritengono già una forte ingerenza nei rapporti di diritto privato. Questo crea una grande incertezza giuridica e aumenta il rischio di procedimenti giudiziari. L'entrata in vigore con effetto retroattivo al 17 marzo 2020 non favorisce inoltre la ricerca di un accordo rapido tra le parti contraenti. La FRI, per esempio, dubita che siano soddisfatte le condizioni per l'applicazione retroattiva. Sottolinea inoltre, facendo riferimento all'articolo 165 Cost., che il Consiglio federale deve chiarire se una legge federale dichiarata urgente possa rimanere in vigore per più di un anno, soltanto sulla base della clausola di retroattività, anche se viene indetto un referendum contro la legge (cfr. anche 5.9).

Vari partecipanti (tra cui economiesuisse) osservano inoltre che la legge arriverebbe troppo tardi per ottenere l'effetto auspicato.

5. Pareri relativi alle singole disposizioni

Qui di seguito vengono riportati i pareri relativi alle singole disposizioni dell'avamprogetto.

5.1. Oggetto (art. 1)

5.1.1. Definizione poco chiara di alcuni termini (art. 1 cpv. 1 lett. a)

Vari partecipanti (Centre Patronal, FRI, USPI) ritengono che il termine «strutture» non sia definito in maniera chiara e crei incertezza giuridica. Lo stesso dicasi per le «misure ordinate dalle autorità» (Centre Patronal, FRI, HEV e USPI). Bisognerebbe precisare se si tratta unicamente delle misure ordinate dal Consiglio federale o anche di quelle ordinate da altre autorità. Il PPD condivide questo parere.

Secondo la CGI bisognerebbe precisare che il periodo di chiusura riguarda esclusivamente il lockdown. Anche la SVIT chiede una limitazione temporale. Per la CATEF andrebbe specificato che la legge si riferisce esclusivamente al lockdown della primavera 2020 (cfr. anche 5.9).

Centre Patronal, FRI e USPI chiedono che la legge disciplini espressamente la sublocazione. Anche il PPD auspica maggiore chiarezza per quanto riguarda i rapporti di sublocazione.

5.1.2. Chiusura vs. limitazione dell'attività (art. 1 cpv. 1 lett. a)

Diversi partecipanti (Gastrosuisse e le sue rappresentanze regionali, casafair Schweiz, PSS, FSO, rappresentanti del settore di organizzazione di eventi, Handelsverband.swiss e VTS) ritengono che la legge dovrebbe applicarsi non soltanto alle aziende che hanno dovuto chiudere a causa del lockdown, ma anche quelle la cui attività è stata fortemente limitata. Propongono pertanto di completare l'articolo 1 capoverso 1 lettera a nel modo seguente: «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 **o hanno dovuto limitare fortemente la loro attività» (nuovo)**. Secondo le associazioni del settore del commercio, della ristorazione e dell'albergheria, della cultura e dell'organizzazione di eventi questa aggiunta dovrebbe riguardare le aziende che hanno subito una perdita di fatturato di oltre il 60 per cento (cfr. anche 5.3.5).

Il PSS condivide questa opinione: per tutta la durata della pandemia, il Consiglio federale ha esortato la popolazione a rimanere a casa, se possibile, e ciò ha avuto forti ripercussioni su tutte le aziende e non solo su quelle che sono state costrette espressamente e in maniera

diretta a chiudere (o a limitare la loro attività). Sarebbe quindi giustificato e auspicabile estendere la soluzione proposta ad altre aziende colpite indirettamente (anche al di fuori del settore sanitario).

5.1.3. Strutture sanitarie (art. 1 cpv. 1 lett. b, cfr. anche art. 6)

Vari partecipanti (tra cui la HEV) criticano l'inclusione generale di tutte le strutture sanitarie e ritengono che sia necessario differenziare, se non addirittura eliminare, questa dicitura. Varie strutture sanitarie, per esempio medici, dentisti e chirurghi estetici, dicono, hanno potuto compensare in seguito la temporanea perdita di fatturato.

5.2. Campo d'applicazione (art. 2)

5.2.1. Limite massimo di 20 000 franchi

Vari partecipanti criticano il limite di 20 000 franchi, che considerano arbitrario. Al chiede che sia abbassato a 15 000 franchi. Secondo la SVIT il limite di 20 000 franchi è troppo alto a causa delle spese accessorie, spesso molto elevate. Il limite massimo di 20 000 franchi al mese, ossia di 240 000 all'anno (escluse le spese accessorie), consentirebbe di beneficiare della riduzione delle pigioni prevista dal Parlamento non solo alle aziende di piccole e medie dimensioni, ma anche alle grandi catene, finanziariamente in ottima salute e attive a livello internazionale o perfino mondiale.

Alcuni rappresentanti del settore dell'organizzazione di eventi o del settore culturale ritengono invece che il limite di 20 000 franchi sia troppo basso per quanto li riguarda. Per Handelsverband.swiss e Swiss Retail Federation ciò vale anche per aziende che per la loro attività devono disporre di ampie superfici (per es. negozi di giardinaggio o negozi di mobili) senza per questo rientrare nel segmento di lusso. Coop Società Cooperativa osserva che il limite massimo di 20 000 franchi è problematico anche per i locatari generali, che non potrebbero chiedere una riduzione della pigione ma dovrebbero tuttavia concederla ai sublocatari. Un gestore di ristoranti auspica di eliminare il limite massimo, perché fissando questo limite gli ambienti politici rischiano di favorire l'apertura di procedimenti giudiziari nonostante la legge sulle pigioni commerciali COVID-19.

Infine, i partecipanti chiedono che nella legge sia specificato che la pigione netta o il fitto netto è determinante non soltanto per la riduzione della pigione o del fitto, ma anche per il campo d'applicazione (Gastrouisse e altre associazioni della ristorazione e dell'albergheria).

5.2.2. Cosa locata vs. contratto di locazione

Il rapporto esplicativo precisa che il limite di 15 000 e di 20 000 franchi è da intendersi per oggetto e non per contratto. Varie associazioni immobiliari (tra cui ASIP, SVIT, VIS) e rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari propongono che il limite valga per il contratto di locazione. Solo così si può escludere che per un gran numero di oggetti locati in uno o più immobili venga chiesta una riduzione per ogni oggetto e venga più volte superato il limite massimo di 20 000 franchi. La CATEF osserva che le aziende vincolate a contratti con una pigione superiore ai 20 000 franchi sono imprese di grandi dimensioni. Il limite massimo di 20 000 franchi dovrebbe pertanto applicarsi al contratto e non all'oggetto.

Per altri partecipanti, tra cui Coop Società Cooperativa, bisognerebbe invece procedere a una suddivisione in modo che la pigione complessiva possa essere ripartita tra i singoli locali commerciali (cfr. anche qui di seguito).

5.2.3. Elenco delle strutture e aziende e parziale chiusura (art. 2 lett. a-f)

Ha suscitato l'insoddisfazione generale l'elenco non esaustivo proposto delle strutture e aziende accessibili al pubblico. Dato che l'elenco cita soltanto degli esempi, non è chiaro quali

aziende potrebbero beneficiare della riduzione della pigione o del fitto (elenco positivo) e quali ne sarebbero escluse (elenco negativo). I Verdi e il PSS chiedono che l'elenco sia esteso per includere tutte le superfici commerciali o in affitto e non si limiti ai locali commerciali.

Non c'è inoltre chiarezza per quanto riguarda le aziende che hanno dovuto procedere a una chiusura parziale, per esempio negozi che dispongono di magazzini o panetterie con tea room. Il messaggio andrebbe completato di conseguenza (LU). Alcuni partecipanti (tra cui CATEF, CGI, USPI) chiedono che la legge si applichi soltanto ad aziende che hanno dovuto chiudere completamente. Il PPD attira l'attenzione sul fatto che l'avamprogetto non precisa se la legge si applica anche alle aziende che in pratica hanno dovuto chiudere non avendo potuto attuare le misure di protezione necessarie a causa delle dimensioni ridotte dei loro locali commerciali. A questo proposito VD specifica che il suo sistema di incentivi cantonale per le pigioni commerciali si applica anche alla chiusura parziale, il che potrebbe causare delle difficoltà in relazione con l'articolo 3 capoverso 1 dell'avamprogetto.

Anche l'espressione «strutture sanitarie» (lett. f) è stata oggetto di molte critiche. Vari partecipanti (I Verdi, PSS, ASI, FSCFS, FSO) ritengono che la legge andrebbe estesa in modo da includere i fisioterapisti, gli ergoterapisti, gli ottici e i centri fitness e per la salute. La lettera f dovrebbe avere un tenore più generale.

Secondo alcuni partecipanti non è sempre chiaro quali strutture siano comprese nell'articolo 2. Hörsystemakustik Schweiz chiede di completare l'articolo 2 per includere i negozi per mezzi ausiliari medici (per es. occhiali, apparecchi acustici). VD osserva che nell'elenco positivo dell'articolo 2 mancano i centri di formazione, che tuttavia hanno dovuto chiudere in virtù dell'articolo 5 dell'ordinanza 2 COVID-19. I centri di formazione dovrebbero quindi figurare nell'elenco e il rapporto esplicativo andrebbe completato di conseguenza. L'associazione sottolinea l'importanza di questo aspetto, dato che molti centri di formazione privati sono stati costretti a chiudere (piccole scuole private, scuole guida, scuole di lingue, scuole d'arte, scuole di circo ecc.).

Gastrosuisse chiede inoltre l'aggiunta delle aziende alberghiere, di catering e di organizzazione di eventi. Lo stesso auspicano la FSV, per quanto riguarda le agenzie di viaggio, e gli operatori culturali, per le aziende che organizzano eventi e forniscono servizi nell'ambito della cultura e delle manifestazioni.

HEV e ASA chiedono un elenco negativo esplicito che comprenda strutture e aziende che hanno potuto rimanere aperte durante il lockdown (conformemente all'art. 6 cpv. 3 dell'ordinanza 2 COVID-19), come farmacie, drogherie, poste, officine, punti vendita (telecomunicazioni ecc.), e che pertanto non hanno bisogno di una riduzione della pigione.

5.3. Eccezioni dal campo d'applicazione (art. 3)

5.3.1. Clausola di deroga (art. 3 cpv. 2)

La clausola di deroga (clausola «opzionale») è stata oggetto di critiche. Vari attori (tra cui SZ e TI, I Verdi, PSS, ASI, Verband der Geschäftsmieter, FSCFS) chiedono che sia necessario l'assenso di entrambe le parti contraenti affinché la legge non si applichi. Una dichiarazione unilaterale di rinuncia limiterebbe di fatto il campo d'applicazione della legge a pigioni inferiori ai 15 000 franchi e sarebbe contraria alla volontà del Parlamento.

Viene criticata anche la fascia dai 15 000 ai 20 000 franchi, che secondo la VIS e i rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari sarebbe arbitraria. Al ritiene inoltre che le aziende che pagano pigioni superiori ai 15 000 franchi non siano più da considerarsi delle PMI.

LU osserva che secondo il rapporto esplicativo la cosiddetta dichiarazione di rinuncia di cui all'articolo 3 capoverso 2 esclude la possibilità di presentare una domanda di indennizzo a

posteriori (cfr. art. 7). Propone di esaminare se è possibile inserire questa conseguenza giuridica nel testo della legge.

Infine, i Giovani UDC di Soletta chiedono che la possibilità di un accordo amichevole tra le parti sia prevista anche con una pigione inferiore ai 15 000 franchi e che pertanto la clausola di deroga si applichi anche a pigioni basse.

5.3.2. Esplicito accordo sull'importo della pigione o del fitto (art. 3 cpv. 1 lett. a)

Varie organizzazioni dei locatori e rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari propongono che qualsiasi tipo di accordo sulla pigione o sul fitto possa costituire un'eccezione al campo d'applicazione della legge. Gli accordi in materia di proroghe o di pagamenti rateali, per esempio, dovrebbero essere considerati validi ed essere esclusi dal campo d'applicazione della legge. Anche gli accordi riguardanti un periodo diverso da quello della chiusura disposta dovrebbero costituire un'eccezione.

Secondo il rapporto esplicativo un pagamento incondizionato della pigione o del fitto non rappresenta un accordo esplicito che esclude l'applicazione della legge. In questo caso i locatari possono chiedere una riduzione retroattiva della pigione o del fitto. La HEV chiede che il pagamento incondizionato della pigione o del fitto durante il periodo in questione sia considerato un accordo esplicito che esclude l'applicazione della legge e non dia di conseguenza diritto a una riduzione con effetto retroattivo della pigione o del fitto. Si può partire dal principio che le aziende che hanno pagato incondizionatamente la loro pigione o il loro fitto godano di una buona situazione finanziaria.

Centre Patronal, CGI, FRI e USPI auspicano che tutti gli accordi siano riconosciuti come un'eccezione alla legge. In tal modo si possono evitare disparità tra i locatari che hanno già firmato un accordo (per loro vantaggioso) e quelli che potrebbero beneficiare di una riduzione della pigione soltanto in base alla legge.

Di contro, numerosi partecipanti (tra cui GE e NE, I Verdi, pvl, ASI-SSI, casafair Schweiz, ASI, FSCFS) vorrebbero che la definizione di «accordo» venisse estesa in modo da proteggere i locatari. I Verdi chiedono che il termine «accordo» includa ogni tipo di accordo tra locatari e locatori, ma che l'articolo 3 capoverso 1 lettera a si applichi unicamente se l'accordo porta a una situazione più vantaggiosa per i locatari. Anche l'ASI chiede che gli accordi basati su una chiave di ripartizione meno vantaggiosa per i locatari di quella prevista dall'avamprogetto siano esclusi. A questa richiesta si associano vari partecipanti (FSCFS, Verband der Geschäftsmieter). GE fa notare che, nell'urgenza, le parti contraenti talvolta sono giunte rapidamente a un accordo esplicito per superare problemi di liquidità anche quando tali intese non costituivano una soluzione ottimale né per l'una né per l'altra parte. Se simili accordi non venissero esclusi dalla legge, i locatari che hanno seguito la raccomandazione del Consiglio federale di giungere a una soluzione consensuale con i locatori rischierebbero di essere penalizzati. Fa inoltre notare che potrebbe essere difficile comprovare che le parti contraenti hanno concluso un accordo esplicito.

Per evitare che i locatari siano costretti a concludere un accordo (per loro svantaggioso) l'ASI chiede che il Consiglio federale sospenda i termini di disdetta per le pigioni per quei mesi in cui le misure ordinate hanno avuto ripercussioni sull'azienda in questione.

Sia la Swiss Retail Federation che la FSCFS auspicano inoltre che il termine in caso di ritardo nel pagamento di cui all'articolo 257d CO⁵ sia di almeno 180 giorni anziché 30.

⁵ Legge federale del 30 marzo 1911 di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni) (RS 220).

5.3.3. Decisione giudiziaria passata in giudicato (art. 3 cpv. 1 lett. b)

Secondo la VIS e alcuni rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari va definito quando deve esistere una decisione giudiziaria passata in giudicato affinché un rapporto di locazione sia escluso dal campo d'applicazione della legge. La disposizione secondo la quale la legge si applicherebbe retroattivamente nel caso di procedimenti giudiziari in corso potrebbe dare il via a numerosi procedimenti giudiziari o favorirli anziché impedirli. L'applicazione retroattiva aumenterebbe inoltre la tendenza ad attendere invece di spingere ad agire per trovare un accordo.

5.3.4. Coordinamento con altri sistemi di sostegno

Alcuni Cantoni e altri partecipanti, oltre ad affermare che la misura giunge in ritardo, criticano anche l'insufficiente coordinamento con i sistemi di incentivi esistenti (cantionali o comunali). BS lamenta che l'avamprogetto non riconosca le soluzioni cantonali.

Secondo FR i locatori che hanno proposto volontariamente una soluzione consensuale nel quadro di un sistema di incentivi cantonale risultano svantaggiati perché hanno già concesso riduzioni della pigione nel quadro di questo sistema. Si troverebbero ora a dover accordare retroattivamente una riduzione supplementare della pigione in virtù della normativa proposta se tale agevolazione non riguarda lo stesso periodo (per es. marzo e aprile 2020 secondo la legge proposta e da maggio a luglio 2020 secondo il sistema cantonale). I locatori dovrebbero quindi sostenere un notevole onere finanziario. FR propone di coordinare gli aiuti (cantionali e federali) nella legge. Anche BL fa notare che, viste le misure cantonali esistenti, certi locatori potrebbero beneficiare doppiamente di una riduzione della pigione. Da parte sua, VD accenna a eventuali conflitti che potrebbero risultare dall'applicazione cumulativa delle disposizioni federali e cantonali; sottolinea che gli articoli 3 e 4 dell'avamprogetto non definiscono in maniera chiara in che misura siano considerati gli aiuti cantonali al momento della definizione della pigione.

casafair Schweiz osserva che la Confederazione dovrebbe sostenere le soluzioni cantonali e comunali, soprattutto perché un eventuale referendum potrebbe ritardare l'entrata in vigore della legge. Secondo il pvl bisogna esaminare se siano da creare incentivi affinché un numero maggiore di Cantoni introduca modelli di sostegno cantonali. Le misure della Confederazione devono tener conto delle soluzioni dei Cantoni e dei Comuni e avere un ruolo sussidiario.

La HEV chiede invece che i locatori che hanno beneficiato di contributi a fondo perso da parte degli enti pubblici (Cantoni/Comuni) per pagare la pigione siano esclusi esplicitamente dalla legge, allo stesso modo dei locatori che hanno concluso un accordo amichevole.

5.3.5. Altre eccezioni

Gastrosuisse e le sue rappresentanze regionali nonché alcuni rappresentanti del settore dell'organizzazione di eventi chiedono l'aggiunta di un'eccezione supplementare nella legge per quanto riguarda le aziende che hanno registrato una perdita di fatturato inferiore al 60 per cento: «le aziende che durante la chiusura ordinata hanno registrato una perdita di fatturato inferiore al 60 per cento non sono considerate aziende che hanno dovuto limitare fortemente la loro attività.» (nuovo) (cfr. anche 5.1.2).

5.4. Pigioni o fitti determinanti (art. 4)

Tra i partecipanti che si sono pronunciati sull'articolo 4 dell'avamprogetto, soltanto la SVIT ha accolto favorevolmente la pigione netta. La HEV è favorevole a condizione che i locatori siano tenuti a continuare a pagare le spese accessorie: in questo modo si tiene conto del fatto che i locatori devono a loro volta pagare queste spese a chi fornisce la prestazione.

Vari partecipanti (AI, SSO, VIS e rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari) chiedono che per la riduzione della pigione e del fitto siano ritenuti determinanti la pigione lorda e il fitto lordo anziché la pigione netta e il fitto netto. Qualora nei dibattiti parlamentari questi termini siano stati definiti in maniera più precisa, nella maggior parte dei casi si parlava di pigione lorda o fitto lordo, come per esempio nel caso della mozione 20.3161 CET-S approvata dal Consiglio degli Stati e della decisione del Consiglio nazionale del 6 maggio 2020 sulla modifica della mozione 20.3142 CET-N.

Anche le organizzazioni che in linea di massima non sono contrarie all'applicazione della pigione netta mettono in guardia contro il rischio di difficoltà pratiche. Sarebbe eventualmente necessario definire più precisamente la nozione di spese accessorie, visto che non sempre vengono indicate in maniera distinta o non sono definite allo stesso modo nelle varie regioni del Paese. La CGI osserva che la definizione delle spese accessorie è disciplinata diversamente nella Svizzera romanda rispetto alla Svizzera tedesca. Nella Svizzera tedesca le spese accessorie comprendono spesso molte più voci del minimo previsto. L'ASI e il PSS chiedono la soppressione dell'articolo 4 capoverso 2 lettera a perché quando le spese accessorie non vengono indicate separatamente in genere fanno parte della pigione determinante. Temono che questa disposizione possa dare adito a molti contenziosi.

Secondo la HEV la delimitazione delle spese accessorie proposta creerebbe notevoli difficoltà nella pratica. Le indicazioni contenute nel rapporto esplicativo (p. 11. n. 2.4.) per quanto riguarda la definizione delle spese accessorie determinanti sono inutilmente complicate e poco pragmatiche. La HEV chiede che nella legge sia espressamente specificato che i locatari debbano farsi carico delle spese accessorie dovute per contratto anche durante il periodo della riduzione imposta della pigione.

La VIS e alcuni rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari chiedono di definire in maniera più precisa l'articolo 4 capoversi 2 e 3. Fanno notare che molti dei contratti in questione prevedono pigioni dipendenti dall'evoluzione del fatturato e che molti altri contratti riguardano locali a utilizzo misto che non sono stati colpiti allo stesso modo dalla pandemia di COVID-19. La normativa proposta non copre in maniera sufficiente e chiara queste due fattispecie. Propongono che la normativa preveda un confronto tra le entrate che i locatari avrebbero ottenuto senza la chiusura e le entrate che hanno effettivamente realizzato durante la chiusura con la parte non interessata da quest'ultima o con il diverso utilizzo dei locali. La legge dovrebbe riguardare unicamente la percentuale di entrate persa a causa della chiusura. Anche il PPD auspica una maggiore chiarezza per quanto riguarda la detrazione prevista all'articolo 4 capoverso 2.

5.5. Pigioni o fitti dovuti (art. 5)

Gastrosuisse e le sue rappresentanze cantonali nonché alcuni rappresentanti del settore musicale, culturale e dell'organizzazione di eventi chiedono che l'articolo 5 si applichi anche alle aziende che hanno dovuto limitare fortemente la loro attività, ossia alle aziende che hanno registrato una riduzione media del fatturato di almeno il 60 per cento tra marzo e maggio 2020. Un sondaggio effettuato dalle associazioni turistiche in collaborazione con la HES-SO Valais-Wallis presso 1000 aziende alberghiere ha mostrato che il settore alberghiero ha registrato in media perdite di fatturato del 62, 91 e 84 per cento nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020.

La VIS e alcuni rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari respingono l'articolo 5 nel suo insieme. Lamentano il trattamento uniforme dei locatari e dei locatori, senza che sia effettuata un'analisi differenziata delle reali ripercussioni della crisi legata al coronavirus. La HEV chiede che i crediti dei locatari nei confronti, per esempio, delle assicurazioni siano dedotti dalle riduzioni della pigione accordate.

L'ASI avrebbe trovato adeguata una soluzione più generosa, con una chiave di ripartizione del 30/70 per cento, per sgravare le aziende di piccole e medie dimensioni, particolarmente colpite.

Infine, vari partecipanti chiedono maggiore chiarezza in merito al termine entro il quale i locatari possono chiedere il rimborso della riduzione della pigione. Centre Patronal e USPI chiedono un termine di 6 mesi come nell'articolo 7.

5.6. Strutture sanitarie (art. 6)

Vari interpellati (FRI, HEV, VIS e rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari) respingono l'applicazione della legge alle strutture sanitarie. Secondo la HEV il campo d'applicazione della legge dovrebbe essere limitato al principio di base della mozione «Pigioni commerciali dei ristoranti e di altre aziende interessate dalla chiusura». Estendere in maniera generale la legge alle strutture sanitarie non è giustificato, in quanto non tutte hanno dovuto chiudere e/o sono state interessate allo stesso modo dalla crisi. L'articolo 6 porta pertanto a una disparità di trattamento. Applicare la legge a tutte le strutture sanitarie di cui all'ordinanza 2 COVID-19 implicherebbe un sostegno generale ingiustificato, mentre altre aziende che sono state a loro volta colpite indirettamente (p. es. alberghi) sarebbero escluse dal campo d'applicazione della legge.

Varie associazioni del settore sanitario (tra cui la SSO) chiedono che la durata prevista all'articolo 6 sia portata a 3 mesi.

5.7. Indennità per situazioni di necessità economica (art. 7)

AG e ZG, SVIT e VIS nonché rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari auspicano la soppressione di questa disposizione. Secondo la VIS una disposizione per i casi di rigore per sostenere i locatari non consente di ovviare al disequilibrio dell'intero progetto. L'intento di compensare l'elevato onere sostenuto dai locatari (riduzione delle pigioni del 60 %) e di sgravare in particolare quelli che applicano la pigione commisurata ai costi è destinato a fallire, perché un fondo per i casi di rigore dotato di 20 milioni non sarebbe in grado di coprire le perdite previste. Sono dello stesso parere anche la CGI e la CATEF. La SVIT sottolinea la sproporzione tra i costi e i benefici legati all'attuazione della disposizione. ZG precisa di aver già creato un fondo di sostegno e che un intervento supplementare non sarebbe quindi giustificato.

Altri partecipanti (NE e SH, Centre Patronal, CGI, FRI, Handelsverband.swiss, HEV, USPI) non sono fundamentalmente contrari alla creazione di un fondo per i casi di rigore, ma temono che la gestione del fondo possa rivelarsi troppo burocratica. Secondo BS, GE e SG produrre la prova della presenza di una situazione di necessità economica e la verifica di tale situazione rischiano di essere impossibili. Taluni partecipanti ritengono che l'importo del fondo sia troppo ridotto (BS, Cooperative d'abitazione Svizzera, USPI). Cooperative d'abitazione Svizzera accoglie con favore l'esplicita menzione della pigione commisurata ai costi. In caso di mancanza di mezzi, questi locatari dovrebbero avere la precedenza per quanto riguarda il diritto all'indennità. Il PEV è favorevole alla creazione di questo fondo che consente di attenuare l'ingerenza nei rapporti di diritto privato.

NE sottolinea che i tempi di trattamento per l'indennità previsti nel rapporto esplicativo per il 2021 e il 2022 sono troppo lunghi per i locatari che si trovano in una situazione di necessità economica. Alcuni partecipanti (tra cui VD, Centre Patronal, USPI) e Publica fanno notare che il termine di sei mesi per chiedere l'indennità sarebbe già scaduto nel caso in cui la legge entrasse in vigore verso la fine del 2020⁶. La legge non contiene inoltre criteri oggettivi che consentano all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) di stabilire l'importo dell'indennità. Temono pertanto che possano nascere molti contenziosi. SH chiede che la legge proponga una definizione chiara dei casi di rigore, visto che lo sgravio dei locatari andrà a carico dei

⁶ Il termine scadrebbe il 16 settembre 2020 se fosse determinante la data di entrata a vigore retroattiva del 17 marzo 2020.

locatori. È del parere che la definizione contenuta nell'avamprogetto sia rudimentale. Inoltre, le indennità verrebbero probabilmente versate troppo tardi per essere utili.

Quasi tutti i partecipanti che si sono espressi in merito a questa disposizione osservano che l'importo del fondo è troppo limitato e insufficiente rispetto alle riduzioni delle pigioni, che nel rapporto esplicativo vengono stimate a 212 milioni di franchi. Secondo Publica è poco chiaro quando l'UFAB debba esercitare le sue competenze ai sensi dell'articolo 7 capoversi 4 e 5 (prima o dopo l'esame di tutte le domande). Secondo casafair Schweiz i locatori che hanno agito rapidamente e si sono accordati con i locatari non devono essere svantaggiati rispetto ai locatori che hanno aspettato e ora possono beneficiare della legge. L'articolo 7 andrebbe esteso a questi locatori. casafair Schweiz chiede inoltre che i Cantoni partecipino al fondo se l'importo di 20 milioni di franchi non fosse sufficiente.

CATEF, CGI e HEV respingono il termine di sei mesi del capoverso 3. A loro avviso, le perdite finanziarie concrete e le loro conseguenze per i locatori si manifesteranno soltanto in un secondo momento. Dato che i locatori devono rispondere a requisiti elevati per quanto riguarda le prove da produrre per la richiesta di indennità, il termine proposto è troppo breve e l'articolo 7 capoverso 3 va eliminato. Le domande dovrebbero poter essere presentate per tutta la durata di validità della legge ed eventualmente, dopo che non sarà più in vigore, anche nei sei mesi successivi.

5.8. Disposizione penale (art. 9)

La SVIT chiede di eliminare l'articolo 9 senza fornire ulteriori spiegazioni. GE si interroga sull'utilità delle disposizioni speciali dell'articolo 9, visto che la giurisprudenza sarebbe probabilmente sufficiente per stabilire la fattispecie della truffa in caso di informazioni false.

VD accoglie con favore l'articolo 9.

5.9. Referendum ed entrata in vigore (art. 11)

La conformità alla Costituzione del testo di legge è messa in discussione da molti partecipanti (cfr. anche 4.3). Alcuni di loro si chiedono inoltre se esista una base legale che consenta l'entrata in vigore retroattiva di una legge soggetta a referendum. Vari partecipanti vorrebbero inoltre sapere se la legge possa essere applicabile ad altre ondate di coronavirus.

5.9.1. Referendum

Centre Patronal ed HEV ritengono che manchi completamente una base costituzionale per una legge federale urgente. Affermano inoltre che nessun interesse pubblico predominante giustifica il carattere urgente della legge, visto che non si è verificata né si prospetta una massiccia ondata di fallimenti legata alla chiusura per circa due mesi delle aziende. Se la durata di validità dovesse rimanere superiore a un anno, propongono che la legge sia sottoposta a referendum obbligatorio secondo l'articolo 140 capoverso 1 lettera c Cost. e al voto del popolo e dei Cantoni. Anche la CGI è a favore del referendum obbligatorio. casafair Schweiz chiede che il Consiglio federale proponga al Parlamento di non indire il referendum facoltativo, vista l'urgenza del dossier.

La FRI dubita che siano soddisfatte le condizioni per l'applicazione retroattiva della legge.

5.9.2. Validità della legge e altre ondate di coronavirus

HEV, VIS e alcuni rappresentanti del settore immobiliare e dei servizi finanziari chiedono di limitare la validità della legge al 31 dicembre 2020. Ritengono che la durata proposta (fino a fine dicembre 2022) sia eccessiva e rischi di generare lunghi procedimenti giudiziari. Sottolineano inoltre che la legge si applica per la «durata della chiusura ordinata dalla Confederazione» e che la situazione andrebbe riesaminata se dovesse essere deciso un

nuovo lockdown negli anni 2021 e 2022 con altri tipi di prescrizioni e conseguenze. Andrebbe pertanto esclusa esplicitamente l'applicazione automatica della legge nel caso di eventuali altri lockdown. Anche la CATEF auspica una durata di validità minore, vista la possibilità di un nuovo lockdown.

Di contro, altri partecipanti sono partiti dall'idea che la legge sulle pigioni commerciali COVID-19 non si applichi in caso di imposizione di altre chiusure (per combattere nuove ondate di coronavirus). Gastrosuisse, le altre associazioni della ristorazione e dell'albergheria, alcuni rappresentanti del settore musicale, culturale e dell'organizzazione di eventi e coiffureSUISSE propongono l'introduzione di una norma di delega affinché il Consiglio federale, nel caso di eventuali altre chiusure imposte, possa decidere delle riduzioni a tempo determinato delle pigioni e altre misure per proteggere i locatari commerciali (prolungamento del termine di disdetta per i rapporti di locazione e proroga del termine di pagamento in caso di ritardo).

Anche il PSS è partito dal presupposto che la legge non si applichi automaticamente nel caso di una seconda ondata. Chiede che la legge sia riformulata e completata in modo che il Consiglio federale possa basarsi su di essa anche in futuro (eventuale «seconda ondata») e possa essere creata la competenza necessaria affinché, in caso di nuove limitazioni e chiusure delle attività ordinate dalle autorità, sia possibile concedere nuove riduzioni delle pigioni commerciali (secondo la regola del 40/60 % analogamente a quanto chiesto dalle mozioni 20.3451 e 20.3460).

Verzeichnis der Eingaben
Liste des organismes ayant répondu
Elenco dei partecipanti

Kantone / Cantons / Cantoni

AG	Aargau / Argovie / Argovia
AI	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
AR	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
BE	Bern / Berne / Berna
BL	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
BS	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
FR	Freiburg / Fribourg / Friburgo
GE	Genf / Genève / Ginevra
GL	Glarus / Glaris / Glarona
GR	Graubünden / Grisons / Grigioni
LU	Luzern / Lucerne / Lucerna
NE	Neuenburg / Neuchâtel
NW	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
OW	Obwalden / Obwald / Obvaldo
SG	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
SH	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
SO	Solothurn / Soleure / Soletta
SZ	Schwyz / Schwytz / Svitto
TG	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
TI	Tessin / Ticino
UR	Uri
VS	Wallis / Valais / Vallese
VD	Waadt / Vaud
ZG	Zug / Zoug / Zugo
ZH	Zürich / Zurich / Zurigo

Politische Parteien / Partis politiques / Partiti politici

Christlichdemokratische Volkspartei (CVP)
Parti démocrate-chrétien (PDC)
Partito popolare democratico (PPD)
Evangelische Volkspartei der Schweiz (EVP)
Parti évangélique suisse (PEV)
Partito evangelico svizzero (PEV)
FDP. Die Liberalen (FDP)
PLR. Les Libéraux-Radicaux (PLR)
PLR. I Liberali Radicali (PLR)
Grüne Partei der Schweiz (Grüne)
Parti écologiste suisse (Les Verts)
Partito ecologista svizzero (I Verdi)

Grünliberale Partei Schweiz (glp)
Parti vert'libéral Suisse (pvl)
Partito verde liberale svizzero (pvl)
Schweizerische Volkspartei (SVP)
Union Démocratique du Centre (UDC)
Unione Democratica di Centro (UDC)
Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS)
Parti socialiste suisse (PSS)
Partito socialista svizzero (PSS)
Junge SVP Solothurn

**Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete /
Associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne qui
œuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e
delle regioni di montagna**

Schweizerischer Städteverband (SVV)
Union des villes suisses (UVS)
Unione delle città svizzere (UCS)

**Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft / Associations faitières de
l'économie qui œuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali
dell'economia**

economiesuisse
Verband der Schweizer Unternehmen
Fédération des entreprises suisses
Federazione delle imprese svizzere
Swiss business federation
Schweizerischer Gewerbeverband (SGV)
Union suisse des arts et métiers (USAM)
Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM)
Schweizerischer Arbeitgeberverband
Union patronale suisse
Unione svizzera degli imprenditori
Schweiz. Gewerkschaftsbund (SGB)
Union syndicale suisse (USS)
Unione sindacale svizzera (USS)
Travail.Suisse

**Interessierte Organisationen und Privatpersonen / Organisations intéressées et
particuliers / Organizzazioni interessate e privati**

AGD Renovation AG
Alaïa Invest SA
Alfred Müller AG
Allianz Suisse Immobilien AG
Allreal Holding AG
Anfos Immobilien AG
Anlagestiftung Adimora
Anlagestiftung Pensimo

Anlagstiftung Turidomus
Apleona Real Estate AG
Ara B Immobilien AG
ASLOCA Fribourg
ASLOCA Genève
ASLOCA Neuchâteloise
ASLOCA Valais
Association Palace
Association Romande des Maîtres d’Ouvrage d’Utilité Public (ARMOUP)
Associazione Svizzera Inquilini - Sezione della Svizzera Italiana (ASI-SSI)
Augenoptik Verband Schweiz (AOVS)
Fédération Suisse des Opticiens (FSO)
Federazione Svizzera degli Ottici (FSO)
Avadis Anlagestiftung
Bäckerei-Konditorei-Café Mor GmbH
Bar und Club Kommission Zürich
BINDELLA terra vite vita SA
CafetierSuisse
Schweizer Cafetier Verband
Camera ticinese dell’Economia Fondiaria (CATEF)
Canosano GmbH
casafair Schweiz
Centre Patronal
Chambre de commerce et d’industrie du canton de Fribourg (CCIF)
Chambre genevoise immobilière (CGI)
coiffureSUISSE
Verband Schweizer Coiffeurgeschäfte
Association suisse de la coiffure
Imprenditori parrucchieri svizzeri
Coop Genossenschaft
Coop Société Coopérative
Coop Società Cooperativa
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (SCHWEIZ) AG
CS Asset Mgmt (Schweiz) AG | Funds / Property Marketing
Credit Suisse Funds AG
Der Gewerbeverein – wir unternehmen
Association suisse des arts et métiers
Familienstiftung Gebrüder Meyer
Fédération des Entreprises Romandes (FER)
Fédération du Commerce Genevois (FCG)
Fédération Romande Immobilière (FRI)
Föderation der Schweizer Psychologinnen und Psychologen (FSP)
Fédération Suisse des Psychologues
Federazione Svizzera delle Psicologhe e degli Psicologi

GastroBaselland
GastroBern
GastroFribourg
GastroGraubünden
Gastrosuisse
Verband für Hotellerie und Restauration
Fédération de l'hôtellerie et la restauration
Federazione dell'Albergheria e della Ristorazione
GastroTicino
Federazione esercenti albergatori Ticino
Halter AG
Handelskammer beider Basel
Handelsverband.swiss
Hauseigentümerverband der Stadt Zürich
Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Hauseigentümerverband Schweiz
Hauswartprofis AG
HIAG Immobilien AG
HIG Immobilien Anlage Stiftung
Hörsystemakustik Schweiz
Hotel & Gastro Union
Immofonds AG für Fondverwaltung
Intershop Holding AG IHZ
Interswiss Immobilien AG
Investis Holding SA
Investis Investments SA
Investis Management SA
Investis Properties AG
Investis SA
Iten Immobilien AG
JML Liegenschaften AG
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)
Kulturfabrik KUFA Lyss
La cité de Sully SA
Lenz Peter
Mieterinnen und Mieterverband Schweiz (MV)
Association suisse des locataires (ASLOCA)
Associazione Svizzera Inquilini (ASI)
Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
Mieterinnen und Mieterverband Ostschweiz
Moods
Nachtmanufaktur AG
OR Omiresidences SARL

Ourplace SA

Patrimonium Anlagestiftungen

Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz)

Real Estate, JPKA 3

Pensionskasse des Bundes PUBLICA

Caisse fédérale de pensions PUBLICA

Cassa pensioni della Confederazione PUBLICA

Priora Suisse AG

Privera AG

Promoter der Schweizer Bar und Club Kommission

PSP Swiss Property AG

Raffaele Investment SA

Restaurant zur Gedult

Schlössli Pub

Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)

Association Suisse de l'économie immobilière

Associazione svizzera dell'economia immobiliare

Schweizer Bar und Club Kommission

Schweizer Reise-Verband (SRV)

Fédération Suisse du Voyage (FSV)

Federazione Svizzera di Viaggi (FSV)

Schweizerische Zahnärzte-Gesellschaft (SSO)

Société suisse des médecins-dentistes

Società svizzera odontoiatri

Swiss Dental Association

Schweizerischer Fitness- und Gesundheitscenterverband (SFGV)

Fédération suisse des Centres de Fitness et de Santé (FSCFS)

Federazione Svizzera dei Centri Fitness e di Salute (FSCFS)

Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP)

Association Suisse des Institutions de Prévoyance

Schweizerischer Versicherungsverband (SVV)

Association Suisse d'Assurances (ASA)

Associazione Svizzera d'Assicurazioni (ASA)

Seebistro Camping Giswil

SeligChur GmbH

Servicis AG

SF Urban Properties AG

SGI City Immobilien AG

SGI Promotion AG

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG

SIAT Immobilien AG

SISKA Immobilien AG

Smeyers Immobilienmanagement

Soluma AG

SoRenova AG

St. Galler Pensionskasse
Stiftung Domarena
Streiff Rechtsanwälte
Sustainable Real Estate AG
Swiss Finance & Propertie Group Anlagestiftung
Swiss Finance & Properties
Swiss Finance & Property Funds AG
Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)
Swiss Music Promoters Association (SMPA)
Branchenverband der professionellen Schweizer Konzert-, Show- und Festivalveranstalter
L'association suisse des organisateurs de concerts, spectacles et festivals de musique
L'associazione Svizzera degli organizzatori di concerti, spettacoli e festival
Swiss Prime Site AG
Swiss Prime Site Immobilien AG
Swiss Prime Site Solutions AG
Swiss Retail Federation
Swissinvest Real Estate Investment Fund
Toro Gastro GmbH
Turintra AG
UBS Asset Management Foundation 1
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI)
Verband der Geschäftsmieter
Verband Immobilien Schweiz (VIS)
Association immobilier Suisse (AIS)
Verband Schweizer Musikclubs und Festivals (PETZI)
Fédération suisse des clubs et des festivals de musiques
Federazione svizzera per i clubs e festivals di musica
Verband Textilpflege Schweiz (VTS)
Association suisse des entreprises d'entretien des textiles (ASET)
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI)
Warteck Invest AG
Wincasa AG
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Coopératives d'habitation Suisse
Cooperative d'abitazione svizzera
X-TRA Production AG
ZFV-Unternehmungen
Zug Estates Holding AG
Zurich Invest AG