



# 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.)<sup>1</sup>;  
visto il messaggio del Consiglio federale del ...<sup>2</sup>,  
*decreta:*

## **Art. 1**            Oggetto

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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;

<sup>1</sup> RS 101

<sup>2</sup> FF 2020 ...

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

### **Art. 3** Deroghe al campo d'applicazione

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 obbligazioni<sup>3</sup>, 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.

<sup>3</sup> RS 220

**Art. 7** Indennità per situazioni di necessità economica

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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

<sup>1</sup> 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 svizzero<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Il Consiglio federale esegue la presente legge.

<sup>2</sup> Emanare le disposizioni esecutive.

**Art. 11** Referendum ed entrata in vigore

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

<sup>4</sup> RS 311.0

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