

**Studio Legale e Notarile Haab**

Via Ariosto 4

6900 Lugano

[www.haablegal.ch](http://www.haablegal.ch)

T: 091.913.30.70

F: 091.913.30.79

@: [info@haablegal.ch](mailto:info@haablegal.ch)

## **COVID-19 (CORONAVIRUS): RIDUZIONE E SOSPENSIONE DELLA PIGIONE**

*Avv. Hugo Haab, marzo 2020*

---

L'attuale situazione dovuta alla presenza del COVID-19 ("coronavirus") fa sorgere diverse domande relative alle conseguenze nei rapporti tra locatore (proprietario) ed conduttore (inquilino). Una delle più importanti e frequenti è quella a sapere se vista l'attuale situazione il conduttore di un ente locato adibito a spazio commerciale può chiedere di rivedere – al ribasso – la pigione, o addirittura essere esentato dal pagamento della stessa.

Il problema è evidente: a causa del divieto imposto dalle autorità di esercitare talune attività lavorative (pensiamo alla chiusura forzata di ristoranti, negozi, saloni di parrucchieri, uffici, ecc.) colui che esercita un'attività commerciale in spazi locati si vede al momento costretto a pagare il canone di locazione senza tuttavia beneficiare degli stessi.

### **Attualmente nessuna casistica e nessun responso definitivo dalla dottrina**

Anche in questo caso, come per altre questioni legali trattate in precedenza (si vedano i contributi giuridici su: [http://www.haablegal.ch/#Contributi\\_Giuridici](http://www.haablegal.ch/#Contributi_Giuridici)), ci troviamo su terre inesplorate, per le quali **non vi è ad oggi (23 marzo 2020) una casistica a cui riferirsi e neppure delle risposte definitive ed unanimemente accettate dalla dottrina.**

Si invita il lettore a voler **verificare costantemente eventuali aggiornamenti** e soprattutto a **sempre chiedere una consulenza specifica per valutare il proprio caso.**

### **Prese di posizione delle associazioni di categoria (locatori ed inquilini)**

Nel frattempo sono invece pervenute le prese di posizione ufficiali sia della Associazione svizzera dei proprietari fondiari che della Associazione svizzera che rappresenta i conduttori, quindi delle due associazioni di categoria che tutelano gli interessi di locatori e conduttori.

- La prima sostiene che una chiusura dell'attività o una limitazione dell'esercizio dell'impresa causata da misure prese dall'autorità pubblica per fronteggiare il COVID-19 dà diritto ai conduttori di chiedere una riduzione della pigione, in quanto le chiusure decretate dall'autorità ricadono nel "rischio imprenditoriale" del conduttore, del quale egli deve rispondere. La presa di posizione la potete leggere qui: <https://bit.ly/3bkkk8l>.
- La seconda ritiene per conto indispensabile che la Confederazione prenda quanto prima delle misure a protezione degli inquilini. La loro presa di posizione la potete leggere qui: <https://bit.ly/39gIUFz>.

---

## Valutazione e consigli pratici

A prescindere da come la si pensi – e da cosa decideranno nei prossimi mesi i tribunali – è sicuramente consigliabile al conduttore notificare sempre il problema (chiusura o limitazione dell'attività commerciale), anche per avviare se del caso delle trattative amichevoli con il locatore per trovare una soluzione di compromesso che tenga in considerazione le necessità di ciascuna parte.

È anche possibile che la Confederazione ed i Cantoni emanino nei prossimi giorni o nelle prossime settimane delle misure a tutela dei conduttori, anche con lo scopo di scongiurare l'avvio di numerose vertenze giudiziarie tra le parti.

### **A. Cosa prevede il diritto della locazione**

#### Norma applicabile:

L'art. 259d CO prevede che il conduttore ha diritto di chiedere una riduzione della pigione qualora sia presente un difetto che pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa locata all'uso convenuto contrattualmente.

#### Scopo della norma:

Lo scopo di questa norma è quello di riequilibrare le prestazioni contrattuali tra le parti: se la cosa locata non può più essere usata come prima – a seguito di un difetto (di cui meglio diremo dopo) – non si giustifica che il locatore continui a versare al locatore lo stesso importo di prima.

#### “Difetto”:

La cosa locata presenta un “difetto” quando la stessa non presenta una qualità che invece era prevista contrattualmente o che il conduttore in buona fede poteva attendersi. Il difetto è quindi costituito dalla differenza (peggiorativa) tra lo stato attuale della cosa locata e lo stato che la stessa avrebbe dovuto avere secondo quanto pattuito tra le parti. La colpa o la responsabilità del locatore è irrilevante per determinare se il difetto dà diritto al conduttore ad una riduzione della pigione. Anche irrilevante è che il locatore sia o meno oggettivamente in grado di eliminare il difetto.

Se uno spazio commerciale non può essere utilizzato a seguito dell'ordine di chiusura dell'autorità pubblica, la cosa locata potrebbe presentare un difetto, visto che essa diverge dallo stato inteso e presupposto inizialmente dalle parti (locale nel quale si poteva eseguire un'attività). **È tuttavia al momento incerto se la chiusura di un'azienda imposta dall'autorità rappresenti un “difetto” ai sensi dell'art. 259d CO:**

- Nei pochi riferimenti dottrinali in ambito locativo esistenti su casi comparabili al presente si afferma che la chiusura di un'attività costituisce un difetto grave della cosa locata, che comporta il diritto del conduttore ad ottenere una riduzione della pigione (vedi ad esempio: *Claude Roy, Mietrecht für die Praxis, N 11.4.4.2*).
- Secondo altri autori invece – che tuttavia hanno verificato la questione dal punto di vista del diritto del lavoro – la chiusura di un'attività su ordine dell'autorità in reazione all'attuale pandemia ricade nella sfera di rischio del conduttore (come sostenuto anche dall'Associazione svizzera dei proprietari fondiari, vedi sopra). Applicando al diritto locativo tale corrente dottrinale non sussiste un “difetto” e di conseguenza non sarebbe possibile chiedere una riduzione della pigione sulla scorta dell'art. 259d CO.
- Non esiste mai un “difetto” quando la cessazione dell'attività o il ridimensionamento della stessa non è causato dall'ordine dell'autorità, ma è invece conseguenza della

---

situazione congiunturale venutasi a creare (diminuzione di clientela, minor afflusso di turisti, problemi nelle forniture provenienti dall'estero, fallimento di fornitori o partner commerciali, ecc.) o da una decisione propria del conduttore (per esempio per timore della situazione o per non essere stato in grado di prendere le misure di protezione adeguate).

#### Conseguenze:

Se si è dell'avviso che vi sia un "difetto" è fondamentale che il conduttore notifichi il prima possibile lo stesso al locatore, specificando dettagliatamente lo stesso e comunicando che si è dell'avviso che sia dovuta una riduzione della pigione ed indicando da quale data si richiede la stessa. Tale notifica dovrebbe avvenire in forma scritta, meglio mediante invio raccomandato (in modo da avere la prova della comunicazione).

Il conduttore deve richiedere una diminuzione percentuale della locazione netta (quindi senza considerare le spese accessorie). Il calcolo di questa percentuale deve tenere in considerazione il caso concreto. È anche possibile richiedere una riduzione del 100% della pigione. La riduzione può essere richiesta dal momento in cui il locatore ha conoscenza – diretta o a seguito di notifica – del difetto. La riduzione può essere richiesta anche per il futuro, fino a quanto il difetto perdurerà.

Qualora non si riuscisse a trovare un accordo bonale con il locatore, il conduttore può avviare una procedura giudiziaria, inviando dapprima un'istanza di conciliazione all'autorità competente. In alternativa il conduttore può depositare presso l'autorità competente la pigione oppure procedere ad una riduzione unilaterale della pigione (pagamento solo parziale di quanto contrattualmente pattuito), ciò che tuttavia si sconsiglia di fare se non debitamente seguiti da un legale di fiducia, in particolare poiché il mancato pagamento di quanto concordato nel contratto potrebbe causare una disdetta per mora da parte del locatore (art. 257d CO).

#### **B. Modifica delle circostanze?**

Una possibilità – alternativa o complementare all'appello alle norme del diritto locativo (vedi sopra) – è quello di esigere dal locatore una modifica del contratto a seguito delle intervenute circostanze (facendo uso di quella che in gergo giuridico è la clausola *rebus sic stantibus*).

Quando un cambiamento delle circostanze economiche di un contratto è così radicale da alterare sostanzialmente l'equilibrio del contratto, in modo tale che l'adempimento diventerebbe eccessivamente oneroso per una parte, il Tribunale federale svizzero ritiene che tale cambiamento di circostanze possa costituire un motivo di modifica o addirittura di risoluzione del contratto. Il principio della clausola *rebus sic stantibus* è un rimedio eccezionale che è disponibile in situazioni molto limitate, e meglio in cui l'insistenza della controparte a voler mantenere applicabili e vincolanti le disposizioni pattuite inizialmente nel contratto (in virtù del principio *pacta sunt servanda*) equivarrebbe praticamente a malafede.

Questa possibilità è di particolare interesse per i conduttori i cui esercizi non sono oggetto di un ordine di chiusura o di limitazione d'attività, ma che a seguito dell'attuale situazione hanno un afflusso di clientela molto minore (come si è detto sopra tali conduttori potrebbero non aver diritto a chiedere una riduzione della pigione a norma dell'art. 259d CO).

---

## **Ciò che deve sempre essere dapprima fatto: dialogo con il locatore**

Prima di giungere a far valere i diritti esposti sopra – con i rischi intrinseci di cui si è detto – è caldamente consigliato discutere della questione con il locatore. Lo stesso locatore è nella maggior parte dei casi sensibile al problema e sa bene anche lui che è meglio “tenere in vita” (commercialmente parlando) l'inquilino piuttosto che perderlo o costringerlo a cessare la sua attività.

La Città di Lugano a titolo d'esempio ha rilasciato un comunicato nel quale si dice disposta a considerare i problemi degli inquilini che svolgono attività commerciali in spazi di proprietà del Comune, confidando che anche altri locatori dimostrino questa apertura e questa sensibilità. Per maggiori informazioni: <https://www.lugano.ch/temi-servizi/salute-sicurezza/salute/coronavirus/>

### **Conclusione: come procedere:**

1. Notificare il prima possibile al locatore il problema.
2. Negoziare con lo stesso una riduzione della pigione.
3. In caso di rifiuto: valutare con un legale se e come si può far valere la pretesa.

\* \* \* \* \*

*Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell'ambito del diritto commerciale e del diritto della locazione. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale si analizzerà la situazione e si darà al cliente un'indicazione sulla procedura migliore da seguire.*

*I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.*