

Berna, 7 ottobre 2020

Rapporto di monitoraggio sulle pigioni commerciali

Situazione delle pigioni commerciali in seguito alla pandemia di COVID-19

Riferimento: BWO-044.5-265/70/7



Indice

Cor	npendi		4
1	Pigio	oni commerciali nel contesto delle misure contro il COVID-19	5
	1.1	Chiusura e graduale riapertura di strutture e aziende accessibili al pubblico	5
	1.2	Task force su diritto di locazione e coronavirus	5
	1.3	Ordinanza COVID-19 locazione e affitto	6
	1.4	Il Consiglio federale esorta a soluzioni consensuali e commissiona un monitoragg	jio 6
	1.5	Pianificazione e attuazione del monitoraggio sulle pigioni commerciali	7
2	Legg	e sulle pigioni commerciali COVID-19	7
3	Impa	tto economico e previsioni	8
	3.1	Evoluzione congiunturale fino al secondo trimestre incluso	8
	3.2	Crediti COVID-19	9
	3.3	Previsioni congiunturali	9
1 2 3 4	Porta	ata e ripercussioni per le pigioni commerciali	10
	4.1	Mercato complessivo: tante pigioni basse, poche molto redditizie con canoni elevati	10
	4.2	Settori e pigioni commerciali interessati	11
	4.3	Le pigioni commerciali nell'ottica di gerenti e proprietari	13
	4.4	Valutazione dei grandi locatori immobiliari: un quadro eterogeneo	13
	4.5	Statistica delle autorità di conciliazione	14
5	Inchi	esta sulle soluzioni consensuali	15
3 4 7	5.1	Ripercussioni: le chiusure disposte dalle autorità si riflettono sul pagamento delle pigioni	
	5.2	Soluzioni consensuali: il più delle volte con esito positivo	15
	5.3	La misura più frequente: una riduzione della pigione	17
	5.4	Soluzioni negoziali: solo una facilitazione fra tante	17
	5.5	Risultati delle inchieste fra le associazioni	18
6	Solu	zioni cantonali	19
	6.1	Cantone di Ginevra	19
	6.2	Cantone di Vaud	19
	6.3	Cantone di Friburgo	20
	6.4	Cantone di Neuchâtel	20
	6.5	Cantone di Basilea-Città	20
	6.6	Cantone di Soletta	21
7	Raffr	onto internazionale	21
	7.1	Belgio	21
	7.2	Danimarca	22
	7.3	Germania	22
	7.4	Finlandia	23
	7.5	Francia	23
	7.6	Italia	24
	7.7	Paesi Bassi	24
	7.8	Norvegia	25
	7.9	Austria	25
	7.40		

	7.11	Spagna	25		
	7.12	Conclusione	26		
8	Possi	bili misure: presentazione e valutazione	26		
	8.1	Clausola giuridica speciale «clausula rebus sic stantibus» nel diritto di locazione	27		
	8.2	Prolungamento delle scadenze in caso di mora e disdetta	27		
	8.3	Pigioni indicizzate sul fatturato	28		
	8.4	Diritto di disdetta speciale per il coronavirus	28		
	8.5	Misure di sostegno a favore dei Cantoni	28		
	8.6	Miglioramento della qualità delle statistiche nel settore delle pigioni commerciali	29		
9	Conclusione				
10	Allega	ato	30		

- Panoramica dei Cantoni
- Wüest Partner: Geschäftsmieten: Strukturanalyse. Rapporto conclusivo del 24.9.2020.
- gfs.bern: Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen. Rapporto conclusivo del 31.8.2020.

Compendio

Nella sua analisi strutturale Wüest Partner stima che il volume delle pigioni commerciali in Svizzera sia di due miliardi di franchi al mese, pari a circa 390 000 contratti di locazione. Circa 900 milioni riguardano le superfici per uffici, 500 milioni i locali artigianali e industriali, 400 milioni le superfici di vendita e 200 milioni i locali adibiti al settore della ristorazione. Oltre a questi 390 000 rapporti locativi, circa il 60 per cento delle imprese svolge le proprie attività in immobili propri.

Per il periodo dal 17 marzo al 26 aprile 2020 le pigioni cumulate degli immobili commerciali interessati dalle chiusure ammontano a 530 milioni di franchi al mese. Si riferiscono a circa 113 000 rapporti locativi, pari al 27 per cento dei rapporti locativi commerciali nel loro insieme. Sono particolarmente colpiti il settore dei servizi personali (95 %), la gastronomia (81 %), il settore alberghiero (61 %) e il commercio al dettaglio (58 %).

Secondo il sondaggio di gfs.bern, la percentuale di locatari ritrovatisi in difficoltà a pagare la pigione in seguito alle chiusure imposte è passata nelle settimane del lockdown dal 6 al 33 per cento. Ciò riguarda in particolare la Svizzera occidentale e il Ticino. Sono aumentate anche le perdite su pigioni e le more di pagamento.

La maggioranza delle parti contraenti si è assunta la responsabilità per la propria impresa e ha cercato, e in gran parte trovato, una soluzione per mitigare la situazione. Le intese hanno nettamente prevalso sui mancati accordi, sul fronte sia dei locatari sia dei locatori. La stragrande maggioranza delle intese è stata raggiunta prima delle decisioni del Parlamento di giugno 2020. In quasi tre casi su quattro queste intese hanno avuto per oggetto una riduzione della pigione. Le imprese interessate hanno fatto ricorso anche alle misure di sostegno della Confederazione. Solo un quarto vi ha rinunciato. Le previsioni sulle prospettive economiche sono per lo più cupe. Ciononostante quasi la metà delle parti contraenti si aspetta che i rapporti locativi non subiscano modifiche.

Il sondaggio condotto presso alcuni grandi gestori di immobili non fornisce un quadro chiaro. Ciò è anche dovuto al fatto che non tutti registrano con la medesima rapidità i redditi locativi non percepiti. Inoltre, la possibilità di constatare eventuali perdite su pigioni o fitti e la loro entità dipende dalla composizione del portafoglio immobiliare. Nel complesso si rileva un leggero calo.

Dal confronto internazionale sono emersi punti in comune, nonostante i diversi approcci adottati per affrontare le conseguenze economiche della pandemia. La maggior parte dei Paesi europei punta su misure di sostegno destinate ad assicurare la liquidità delle strutture interessate dalle chiusure. In molti casi queste sovvenzioni sono state stanziate a fondo perduto Sul piano del diritto di locazione gli interventi sono stati rari e, se operati, hanno riguardato la proroga delle scadenze di pagamento o di disdetta. Negli undici Paesi europei presi in esame non si registrano riduzioni delle pigioni disposte per legge. In alcuni (Paesi Bassi, Francia, Germania) le associazioni mantello interessate sono giunte a un accordo – talvolta anche con la mediazione dello Stato – sulle raccomandazioni in materia di pigioni commerciali.

1 Pigioni commerciali nel contesto delle misure contro il COVID-19

1.1 Chiusura e graduale riapertura di strutture e aziende accessibili al pubblico

Subito dopo la diffusione della pandemia di coronavirus, nel marzo 2020, anche il tema delle pigioni commerciali¹ è passato in primo piano, in quanto strettamente legato alle misure adottate dal Consiglio federale per combattere il coronavirus. Il 16 marzo il Consiglio federale ha definito «straordinaria» la situazione in Svizzera basandosi sull'articolo 7 della legge federale sulla lotta contro le malattie trasmissibili dell'essere umano (legge sulle epidemie, LEp; RS 818.101) e ha imposto la chiusura, a partire dal 17 marzo 2020, di tutti i negozi, mercati, ristoranti, bar e strutture ricreative e per il tempo libero come musei, biblioteche, sale cinematografiche, sale per concerti, teatri, centri sportivi, piscine e stazioni sciistiche. Il provvedimento ha riguardato anche i saloni di parrucchieri e i centri estetici. Ne sono rimasti esclusi le strutture sanitarie come ospedali, cliniche e studi medici, che hanno dovuto però rinunciare a interventi o terapie non urgenti. Hanno invece potuto rimanere aperti negozi di generi alimentari, take-away, alberghi, farmacie, stazioni di servizio e strutture sociali. Anche le officine per la riparazione di mezzi di trasporto sono state autorizzate a proseguire la loro attività, a eccezione della vendita².

I provvedimenti di chiusura e le restrizioni disposte il 16 marzo sono stati applicati in un primo tempo fino al 19 aprile 2020. Il 16 aprile 2020 il Consiglio federale ne ha annunciato il graduale allentamento. In una prima fase gli ospedali hanno potuto riprendere gli interventi (compresi quelli non urgenti) a partire dal 27 aprile 2020. La riapertura ha riguardato anche studi medici ambulatoriali, saloni di parrucchieri, di massaggi e centri estetici³. Il Consiglio federale ha deciso la successiva fase di apertura il 29 aprile 2020⁴, annunciando che dall'11 maggio 2020 avrebbero potuto riaprire negozi, ristoranti, mercati, musei e biblioteche. Il 27 maggio 2020 il Consiglio federale ha disposto la riapertura a partire dall'8 giugno anche delle strutture ricreative e turistiche⁵. Dal 6 giugno sono stati nuovamente autorizzati assembramenti fino a 300 persone. Il 19 giugno 2020 questo tetto massimo per le manifestazioni è stato portato a 1000 persone con effetto dal 22 giugno 2020. Sempre il 27 maggio 2020 il Consiglio federale ha deciso la fine della situazione straordinaria secondo la legge sulle epidemie per il 19 giugno 2020.

1.2 Task force «diritto di locazione e crisi del coronavirus»

La chiusura disposta dal Consiglio federale ha impedito alle strutture e aziende accessibili al pubblico o reso possibile solo in misura molto ridotta di svolgere le proprie attività, il che ha sollevato una serie di interrogativi: cosa accade ai locatari che non sono più in grado di pagare la pigione per mancanza di entrate? E ai locatori che in assenza di redditi locativi si ritrovano in difficoltà economiche? E infine: sarebbe ancora stato possibile effettuare traslochi vista la situazione a fine marzo?

Alla luce di questo scenario il consigliere federale Guy Parmelin, capo del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca DEFR, ha organizzato il 24 marzo 2020 una tavola rotonda telefonica con rappresentanti delle associazioni di locatari e locatori. In quell'occasione i partecipanti si sono mostrati scettici sulla fattibilità dei traslochi previsti per fine mese. Per quanto riguarda i pagamenti delle pigioni e dei fitti di immobili commerciali costretti a chiudere, le associazioni dei locatari hanno chiesto che per la durata della chiusura le pigioni non fossero più dovute o, in alternativa, che venissero prolungate le scadenze in caso di mora di pagamento. Le associazioni dei locatori hanno invece fatto presente che non c'era motivo di sospendere il diritto di locazione. Hanno così chiesto che le parti contraenti trovassero una soluzione consensuale caso per caso e che le misure di sostegno della Confederazione fossero estese anche alle pigioni e ai fitti. Sostanzialmente i partecipanti si sono detti d'accordo sulla necessità di evitare un eccesso di procedure nel settore delle pigioni e dei fitti. Per approfondire ulteriormente le questioni ancora in sospeso, il capo del DEFR ha istituito la task force «diritto di locazione e crisi del coronavirus» sotto la guida dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Lo stesso dicasi per il fitto di superfici commerciali, parimenti contemplato dal presente rapporto.

² Cfr. ordinanza 2 sui provvedimenti per combattere il coronavirus (COVID-19) (ordinanza 2 COVID-19), RS 818.101.24 (stato al 17 marzo 2020). Comunicato stampa del 16 marzo del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-78454 html

³ Comunicato stampa del 16 aprile 2020 del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78818.html.

⁴ Comunicato stampa del 29 aprile 2020 del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78948.html.

⁵ Comunicato stampa del 27 maggio 2020 del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-79268.html.

Questa task force, composta dagli attori interessati (associazioni di locatori e locatari, organizzazioni del settore immobiliare e commerciale, Cantoni, città e autorità federali), ha svolto una prima conferenza telefonica il 25 marzo 2020. Sulla base delle discussioni e delle raccomandazioni della task force, il 27 marzo 2020 è stata sottoposta al Consiglio federale l'ordinanza sull'attenuazione dell'impatto del coronavirus (COVID-19) in materia di locazione e affitto (ordinanza COVID-19 locazione e affitto; RS 221.213.4).

1.3 Ordinanza COVID-19 locazione e affitto

Nell'ordinanza COVID-19 locazione e affitto il Consiglio federale ha precisato che i traslochi erano ancora possibili a condizione di rispettare le raccomandazioni dell'Ufficio federale della sanità pubblica UFSP. Ha inoltre prolungato da 30 a 60 giorni, in caso di mora, i termini di pagamento delle pigioni per i locali d'abitazione o commerciali previsti dall'articolo 257d capoverso 1 del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). Questo provvedimento mirava ad alleggerire la pressione sui locatari di superfici commerciali. È stato applicato ai casi di mora dovuti ai provvedimenti contro il coronavirus per le pigioni che giungevano a scadenza nel periodo compreso tra il 13 marzo e il 31 maggio 2020. Parallelamente è stata prolungata per gli affittuari da 60 a 120 giorni, alle medesime condizioni, anche la scadenza prevista dall'articolo 282 capoverso 1 CO in caso di mora di pagamento del fitto. Il Consiglio federale ha inoltre esteso sino a fine maggio 2020, da due settimane a 30 giorni, la breve scadenza di disdetta per camere mobiliate e posteggi secondo l'articolo 266e CO⁶. L'ordinanza COVID-19 locazione e affitto non è più in vigore dal 1° giugno 2020.

1.4 Il Consiglio federale esorta a soluzioni consensuali e commissiona un monitoraggio

Nel corso di altre due conferenze la suddetta task force si è occupata, il 30 marzo e il 3 aprile 2020, delle conseguenze sul piano del diritto di locazione determinate dalle chiusure forzate. Le discussioni erano volte da un lato a determinare se queste chiusure rappresentassero un difetto ai sensi dell'articolo 259a segg. CO e se di conseguenza la pigione o il fitto non fossero più dovuti o dovuti solo in parte. Mentre le associazioni dei locatari sostenevano questa interpretazione avvalorandola con perizie legali, quelle dei locatori e le associazioni immobiliari la respingevano, presentando anch'esse perizie legali a loro supporto. Dall'altro lato hanno riguardato, sempre in un'ottica giuridica, la «clausula rebus sic stantibus», che prevede la possibilità di adeguare i contratti se dalla loro stipula le condizioni sono profondamente mutate. Anche sulla sua applicabilità ai rapporti locativi commerciali interessati dalle chiusure le opinioni sono risultate divergenti.

Vista l'impossibilità di chiarire rapidamente sotto il profilo giuridico i punti ancora in sospeso, il problema è stato affrontato da un'altra prospettiva. In seno alla task force sono state discusse le seguenti opzioni.

- Opzione 1: esortare il Consiglio federale a trovare soluzioni consensuali.
- Opzione 2: definire un approccio risolutivo in grado di creare stimoli per soluzioni consensuali tra locatari e locatori.
- Opzione 3: disporre una riduzione (o eventualmente una moratoria) della pigione per i locatari interessati e una compensazione finanziaria per i locatori.

È stata ipotizzata anche la possibilità di combinare le diverse opzioni. Le opinioni su quale opzione scegliere sono risultate tuttavia molto divergenti.

L'8 aprile 2020 il Consiglio federale si è nuovamente occupato del tema delle pigioni commerciali. Pur consapevole della difficile situazione in cui versano numerosi locatari di superfici commerciali, ha preferito non intervenire con provvedimenti d'emergenza nei rapporti contrattuali tra privati. Inoltre, data l'estrema eterogeneità dei contratti di locazione in ambito commerciale un intervento, quale che fosse, non avrebbe tenuto equamente conto delle diverse situazioni. Da qui l'appello dell'Esecutivo a tutti i soggetti coinvolti – locatari, locatori, gestori di immobili, associazioni ecc. – a trovare soluzioni costruttive e pragmatiche. Il Consiglio federale ha inoltre incaricato il DEFR di monitorare, insieme al DFF, la

⁶ Comunicato stampa del 27 marzo 2020 del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78605.html.

situazione nell'ambito delle pigioni commerciali e di redigere un rapporto alla sua attenzione entro fine ottobre 2020⁷.

A seguito delle decisioni del Consiglio federale dell'8 aprile 2020, la task force «diritto di locazione e crisi del coronavirus» è stata convertita in un gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali. Il suo compito è rimasto quello di garantire uno scambio regolare di informazioni sulla situazione e di accompagnare il monitoraggio. Al termine della quinta teleconferenza del 27 aprile 2020 l'Associazione svizzera inquilini, gastrosuisse e l'Associazione dei locatari commerciali hanno annunciato la loro uscita dal gruppo di lavoro. Da allora il gruppo di lavoro si è riunito altre tre volte in teleconferenza (27 maggio 2020 / 2 luglio 2020 / 19 agosto 2020).

1.5 Pianificazione e attuazione del monitoraggio sulle pigioni commerciali

Il monitoraggio sulle pigioni commerciali persegue i seguenti obiettivi:

- presentare sotto il profilo delle pigioni la situazione delle imprese direttamente colpite dalla chiusura delle attività commerciali in Svizzera (incl. quelle operanti in immobili propri), con particolare riferimento alla percentuale di tali imprese rispetto al volume complessivo delle pigioni commerciali e alla ripartizione per settori e regioni;
- esporre le soluzioni concordate fra locatari e locatori (mantenimento dell'attuale contratto di locazione o deroghe, numero delle soluzioni e loro percentuale, modalità scelte), indicando anche quando non è stato possibile trovare intese e quali problematiche o casi di rigore persistono o emergono dai mancati accordi; illustrare le conseguenze connesse (disdette di contratti, procedure di esecuzione, moratorie, fallimenti ecc.) e il ruolo svolto da altri strumenti di sostegno;
- presentare possibili soluzioni per risolvere i casi di rigore.

Per raggiungere questi obiettivi sono stati scelti i seguenti approcci.

- Analisi strutturale delle pigioni commerciali. Poiché nel settore delle pigioni commerciali sono disponibili dati statistici rudimentali, la ditta Wüest Partner è stata incaricata di svolgere uno studio che illustrasse il volume complessivo delle pigioni commerciali in Svizzera, l'impatto delle chiusure su locatari e settori e il numero di strutture che svolgono la loro attività in immobili propri.
- Sondaggio sulle soluzioni adottate. Il sondaggio è stato affidato all'istituto di ricerche gfs.bern, che lo ha condotto sulla base di una selezione rappresentativa di imprese colpite (sia di locatari sia di locatori), con l'obiettivo di individuare quante soluzioni sono state ricercate e trovate e la loro percentuale rispetto ad altre misure di sostegno.
- Riscossione delle pigioni da parte di (grandi) locatori. Per poter illustrare nel tempo l'eventuale impatto della riduzione delle pigioni, l'UFAB ha interpellato una serie di grandi imprese che affittano superfici commerciali chiedendo informazioni sui ricavi ottenuti da pigioni e fitti tra gennaio e luglio 2020.
- Dati congiunturali e statistici su fallimenti e procedure di conciliazione. Per inquadrare la situazione delle pigioni commerciali nel contesto dello sviluppo economico nel suo insieme, il monitoraggio si è basato sulle analisi congiunturali della SECO. L'UFAB ha inoltre valutato la statistica dei casi di pigioni e fitti sottoposti alle autorità di conciliazione nel primo semestre 2020.
- Confronto internazionale. Sulle misure nel settore delle pigioni commerciali l'UFAB ha inoltre condotto un'inchiesta presso le ambasciate svizzere di undici Paesi europei.

2 Legge sulle pigioni commerciali COVID-19

Anche il Parlamento si è successivamente occupato del tema delle pigioni commerciali. Dopo il mancato accordo delle due Camere su un testo di mozione nella sessione straordinaria di inizio maggio 2020, nella sessione estiva 2020 sono state approvate due mozioni di Commissione dello stesso tenore. Il 4

⁷ Comunicato stampa dell'8 aprile 2020 del Consiglio federale: https://www.admin.ch/gov/it/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-78746.html

giugno 2020 il Consiglio nazionale ha approvato la mozione 20.3451 della sua Commissione parlamentare dell'economia e dei tributi (CET) «Pigioni commerciali dei ristoranti e di altre aziende interessati dalla chiusura. I locatari dovrebbero pagare soltanto il 40 per cento della pigione». Il Consiglio degli Stati ha approvato l'8 giugno 2020 la mozione 20.3460 di identico tenore.

Il Parlamento ha pertanto incaricato il Consiglio federale di adottare provvedimenti per consentire ai gestori di ristoranti e di altre strutture di pagare solo il 40 per cento della pigione durante la chiusura disposta dall'Esecutivo per combattere il coronavirus. Le mozioni chiedono inoltre che questa regola valga anche per al massimo due mesi per le strutture sanitarie costrette a limitare fortemente la loro attività. La regolamentazione riguarda i locatari la cui pigione è inferiore a 20 000 franchi per mese e immobile, per le pigioni comprese fra i 15 000 e i 20 000 franchi le parti contraenti possono rinunciare all'applicazione disposizione. Il Consiglio federale è inoltre stato incaricato di prevedere un importo di 20 milioni di franchi per i locatori vengono a trovarsi in situazioni di necessità economica. Il disciplinamento non deve vanificare eventuali accordi già conclusi tra le parti.

Il disegno di una legge federale sulle pigioni e sui fitti durante le chiusure aziendali e le restrizioni ordinate per combattere il coronavirus (COVID-19) (legge sulle pigioni commerciali COVID-19) è fortemente orientato al testo delle due mozioni di Commissione ed è stato trasmesso dal Consiglio federale al Parlamento il 18 settembre 2020 insieme al relativo messaggio. Il Consiglio federale ha incaricato il Parlamento di esaminare il disegno di legge sulle pigioni commerciali COVID-19 in una procedura speciale per consentirne la discussione nella medesima sessione. Se il Parlamento dovesse approvarla come legge federale urgente, la legge sulle pigioni commerciali COVID-19 entrerà in vigore dopo le votazioni finali nella sessione invernale 2020 con effetto retroattivo dal 17 marzo 2020.

3 Impatto economico e previsioni

3.1 Evoluzione congiunturale fino al secondo trimestre incluso

La pandemia di COVID-19 domina quest'anno la scena nazionale e internazionale. In Svizzera il PIL ha registrato una diminuzione negli ultimi due trimestri: al -2,5 per cento del primo trimestre è seguito un crollo del -8,2 per cento nel secondo. Nel raffronto internazionale la minore portata delle restrizioni sanitarie, l'anticipata abolizione del confinamento rispetto ad altri Paesi e la struttura settoriale della nostra economica hanno tuttavia contributo a mitigare notevolmente questo calo. Il settore dei servizi è stato il più colpito dalle misure sanitarie di contenimento della pandemia. La creazione di valore è diminuita su tutta la linea. Un crollo ancora più marcato dell'industria manifatturiera è stato evitato grazie al settore farmaceutico, di grande importanza, che ha incrementato il suo fatturato nel primo semestre 2020. A seguito della crisi internazionale, i settori industriali – come quelli dei macchinari, della metallurgia, degli strumenti di precisione e dell'orologeria – hanno invece accusato un duro colpo.

Grazie al graduale allentamento delle restrizioni sanitarie a partire dal 27 aprile 2020, l'economia svizzera ha registrato una netta ripresa. Nei mesi estivi il morale di imprese e consumatori è considerevolmente migliorato. Il Purchasing Managers Index (PMI) dell'industria e dei servizi ha registrato ad esempio una ripresa economica e anche i dati dei fatturati del commercio al dettaglio o delle importazioni hanno confermato l'inversione di tendenza. Nel complesso, tuttavia, il livello precedente alla crisi non è ancora stato raggiunto a causa delle restrizioni sanitarie ancora vigenti in particolare nei settori del turismo, della gastronomia e delle attività ricreative. Le manifestazioni con oltre 1000 persone sono ancora vietate fino a fine settembre e sono successivamente soggette ad autorizzazione. Per chi proviene da Paesi a rischio è previsto un obbligo di quarantena di dieci giorni. Numerose imprese sono inoltre tenute a osservare particolari misure igieniche. L'adeguamento di queste misure è strettamente legato all'evoluzione della situazione epidemiologica in Svizzera e nel mondo.

Il forte contraccolpo sul mercato del lavoro si è tradotto in un notevole aumento della disoccupazione e delle richieste di indennità per lavoro ridotto nonché in un calo dell'occupazione. Da maggio si sta tuttavia delineando una certa stabilizzazione. A luglio la quota dei disoccupati è stata del 3,3 per cento.

Il forte ricorso all'indennità per lavoro ridotto è riuscito a evitare un aumento ancora più accentuato della disoccupazione nel primo semestre 2020.

La cosiddetta «sospensione delle esecuzioni» e altre misure di sostegno della Confederazione (indennità per lavoro ridotto e crediti COVID) hanno contribuito sinora sensibilmente a evitare un gran numero di fallimenti e liquidazioni di imprese svizzere. Attualmente il numero delle dichiarazioni di fallimento è addirittura inferiore a quello dell'anno precedente. In seguito alla recessione i fallimenti di imprese e le liquidazioni potrebbero tuttavia aumentare, in quanto generalmente si verificano con un certo ritardo rispetto allo sviluppo macroeconomico.

3.2 Crediti COVID-19

Sul piano operativo l'erogazione dei crediti COVID-19 della Confederazione è iniziata il 26 marzo 2020. Le relative richieste hanno potuto essere inoltrate entro il 31 luglio 2020. Grazie a crediti transitori garantiti sono state messe a disposizione di imprese individuali, società di persone o persone giuridiche con sede in Svizzera sufficienti liquidità per coprire durante tre o quattro mesi, nonostante le perdite di fatturato determinate dal coronavirus, i costi fissi ricorrenti. Il volume complessivo dei crediti Covid-19 è stimato a circa 16,8 miliardi di franchi. Nel complesso beneficiano di un accordo di credito oltre 136 000 imprese. Il volume di credito previsto per questi accordi per un massimo di 500 000 franchi e per quasi 135 000 imprese, è di circa 13,8 miliardi di franchi con un importo medio di 103 000 franchi a debitore. Le richieste di crediti Covid-19 Plus sino a un massimo di 20 milioni di franchi ammontano a circa tre miliardi di franchi. A beneficiarne sono 1130 imprese con un importo medio di 2,7 milioni di franchi per singolo caso. Circa l'83 per cento dei crediti sono stati concessi a microimprese (da zero a nove collaboratori).

Sulla base dell'attuale sistema di fideiussione e in collaborazione con i Cantoni è stata definita, in aggiunta ai crediti Covid-19, una particolare procedura di fideiussione per garantire crediti bancari a start-up qualificate. Il termine di presentazione delle richieste è durato dal 7 maggio al 31 agosto 2020. Le fideiussioni per start-up concesse sono state 183, per un importo di 54,4 milioni di franchi (stato al 7 settembre 2020).

3.3 Previsioni congiunturali

Nella sua valutazione del 16 giugno 2020 il gruppo di esperti della Confederazione in materia di previsioni congiunturali prevede per l'intero 2020 un calo del PIL del 6,2 per cento e un tasso di disoccupazione del 3,8 per cento. Al termine del lockdown l'economia si è tuttavia ripesa più rapidamente rispetto alle previsioni di giugno. La crescita per il 2020 potrebbe pertanto risultare meno negativa di quanto pronosticato, il che rifletterebbe in sostanza per il 2020 lo scenario positivo pubblicato dalla SECO⁸, a condizione che non si verifichi un'ulteriore massiccia diffusione del coronavirus con conseguente adozione di misure di contenimento fortemente restrittive in Svizzera e presso importanti partner commerciali.

Sulla ripresa economica in Svizzera e all'estero dovrebbero inoltre pesare le perdite di reddito, la grande incertezza e determinate misure di protezione. Per il 2021 bisogna pertanto prevedere una crescita moderata (previsioni di giugno per il PIL: +4,9 %). In questo contesto l'andamento dell'economia, influenzato dai Paesi più forti della zona euro e di altre parti del mondo, in particolare Cina e USA, rivestirà un ruolo fondamentale.

Il gruppo di esperti presuppone inoltre che l'anno prossimo rimarranno in vigore in Svizzera alcune misure restrittive destinate a ridurre i casi di COVID-19. Taluni settori come la ristorazione, il turismo o le grandi manifestazioni culturali e sportive potrebbero essere interessate da queste misure anche più a lungo.

https://www.seco.admin.ch/dam/seco/de/dokumente/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_Formulare/ Wirtschaftslage/Konjunkturtendenzen/Spezialthema/kt_2020_02_exkurs_szenarien.pdf.download.pdf/ KT_2020_02_Exkurs_Szenarien.pdf

Eventuali restrizioni simili a quelle del lockdown imposte alle imprese a causa di un'eventuale seconda ondata pandemica determinerebbero con tutta probabilità un calo ancora più massiccio del PIL e un nuovo forte incremento della disoccupazione. Le conseguenze per le imprese sarebbero considerevoli e ci sarebbero probabilmente fallimenti in serie.

4 Portata e ripercussioni per le pigioni commerciali

Una difficoltà nell'affrontare il tema delle pigioni commerciali risiede nella pressoché totale assenza di dati statistici in questo settore. Un importante elemento del piano di monitoraggio, pertanto, è stato quello di indicare il volume complessivo delle pigioni commerciali in Svizzera e le ripercussioni sui diversi settori. A inizio aprile 2020 l'UFAB aveva incaricato Wüest Partner di stilare una breve analisi su questo tema. Lo studio previsto nel quadro del monitoraggio è stato successivamente oggetto di un bando di gara che ha permesso a Wüest Partner di aggiudicarsi la commessa dell'analisi strutturale (cfr. cap. 1.5). Le informazioni e i dati contenuti nel presente rapporto di monitoraggio poggiano su vari riferimenti, supposizioni e metodi di stima. Il resoconto finale «Pigioni commerciali: analisi strutturale» (in ted.) di Wüest Partner è riportato nell'allegato 1 del presente rapporto.

4.1 Mercato complessivo: tante pigioni basse, poche molto redditizie con canoni elevati

Le stime sulla portata del mercato degli immobili commerciali poggiano su dati dell'Ufficio federale di statistica (UST) o del mercato immobiliare che Wüest Partner rileva e analizza in parte autonomamente nell'ambito della propria attività. Sono completate da quattro stime consolidate che si rifanno a un modello economico, un modello delle superfici, inserzioni e l'osservazione di investitori istituzionali. Estrapolando i dati si ottiene un mercato complessivo di 24 miliardi di franchi all'anno di pigioni per superfici commerciali, pari a due miliardi di franchi al mese così ripartiti: 900 milioni riguardano le superfici per uffici, 500 milioni i locali artigianali e industriali, 400 milioni le superfici di vendita e 200 milioni i locali adibiti al settore della ristorazione. Nel complesso i rapporti di locazione e affitto sono circa 390 000 con una pigione o un affitto medi di 5100 franchi più costi accessori di 350 franchi al mese. Nell'81 per cento dei contratti di locazione la pigione è inferiori a quella media lorda e solo il 4 per cento dei contratti in questione prevede importi di 20 000 franchi e oltre. Questi ultimi costituiscono tuttavia circa il 45 per cento dell'intero volume delle pigioni.

Prima della pandemia queste pigioni denotavano un'evoluzione tendenzialmente laterale, quelle dei locali di vendita un andamento al ribasso. Alla luce della situazione attuale quest'evoluzione è destinata ad accentuarsi, ad eccezione degli edifici destinati all'immagazzinamento e alla movimentazione di merci e beni, in aumento grazie alla crescita del commercio online.

Tabella 1: stima consolidata dei pagamenti mensili delle pigioni

Uso	Stima consolidata	Modello economico	Modello delle superfici	Inserzioni	Investitori istituzionali
Vendita	400	400	500	300	
Commercio	500	500	>400	600	
Ristorazione	200	200	200		_
Uffici	900	800	600	1400	
Totale	2000	1900	>1700	> 2300	2250

Fonte: Wüest Partner

Oltre al volume complessivo delle pigioni commerciali vengono presi in esame anche i titolari di imprese che svolgono la loro attività in immobili propri. Quest'ultimo caso si verifica spesso nel settore industriale e in quello del commercio, mentre nei servizi, in particolare nella vendita al dettaglio, la locazione è molto più frequente. Wüest Partner stima le pigioni ipotetiche per superfici a uso proprio a 1,2 miliardi di franchi al mese, pari a circa il 60 per cento del totale di tutte le pigioni commerciali.

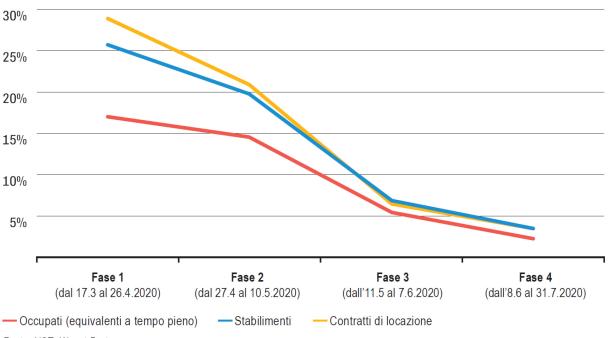
4.2 Settori e pigioni commerciali interessati

L'obiettivo della seconda fase era individuare le pigioni commerciali interessate dall'ordinanza 2 COVID-19 e constatare la portata delle ripercussioni, distinguendo i casi in cui una struttura, pur dovendo chiudere, è riuscita a realizzare un piccolo guadagno grazie ai servizi di consegna a domicilio.

Secondo Wüest Partner, fra il 17 marzo e il 26 aprile 2020 è stato interessato da chiusure circa il 29 per cento dei contratti locativi, pari a 113 000 unità su 390 000. Particolarmente colpiti sono il settore della gastronomia e le superfici commerciali e di vendita, che hanno registrato un calo considerevole. Nel periodo menzionato, le pigioni e gli affitti cumulati delle strutture interessate ammontano a 530 milioni di franchi al mese. Wüest Partner ritiene che le chiusure delle strutture abbiano coinvolto il 17 per cento delle persone occupate e il 26 per cento dei luoghi di lavoro. Questo dato è dovuto al numero di occupati proporzionalmente basso per luogo di lavoro nei settori che hanno subito forti ripercussioni.

Dalla combinazione tra ripercussioni per settore e volume delle pigioni stimato emerge il seguente quadro generale: nel commercio al dettaglio sono interessati rapporti locativi per 225 milioni di franchi, contro i 40 milioni nel settore dei servizi personali, i 95 milioni in quello della ristorazione e i 30 milioni nel settore alberghiero (sempre durante la prima fase dal 17 marzo al 26 aprile 2020).

Illustrazione 1: ripercussioni in % secondo le fasi del lockdown



Fonte: UST; Wüest Partner

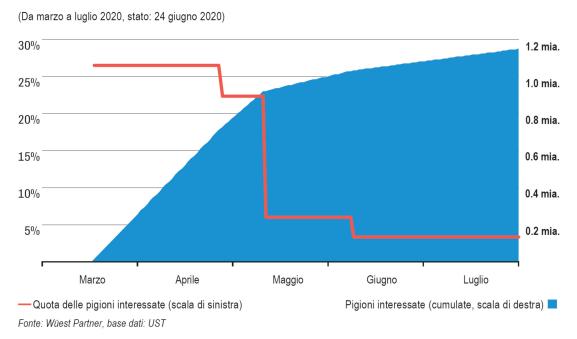
Tabella 2: quadro generale delle ripercussioni della pandemia su 15 gruppi di rami economici

	ccupati (OASA) ST, 2017	Contratti locativi interessati	Ripercussioni in percentuale sulle pigioni al mese dal 17.3 al 26.4	Volume (netto) delle pigioni in milioni di franchi al mese dal 17.3 al 26.4	Volume (netto) delle pigioni in milioni di franchi cumulato dal 17.3 al 31.7
Industria e agricoltura	764 690	1170	10 %	10	20
Costruzioni	438 360	1830	3 %	5	10
Commercio all'ingrosso	276 730	1 660	5 %	5	10
Commercio al dettaglio	231 520	27 220	58 %	225	430
Trasporto	204 240	100	5 %	0	0
Turismo	61 900	1610	61 %	30	80
Gastronomia	124 980	17 400	81 %	95	220
Prestazioni economiche	667 040	4310	5 %	30	100
Prestazioni finanziarie	211 600	0	0 %	0	0
Amministrazione	159 430	80	5 %	0	0
Istruzione	227 140	3800	35 %	15	30
Salute	292 530	15 010	41 %	40	60
Servizi sociali	217 100	550	4 %	0	10
Attività ricreative	117 410	8260	43 %	35	90
Servizi personali	45 910	30 120	95 %	40	80
Totale	4 040 580	113 120	27 %	530	1170

Fonti: UST, Wüest Partner

Se si sommano le pigioni interessate in base alle fasi del lockdown (linea rossa) si ottiene il volume delle pigioni interessate nel tempo (superficie blu). Tra il 17 marzo e il 26 aprile 2020 le chiusure hanno interessato in media pigioni commerciali per 530 milioni al mese. A fine luglio questa cifra ha raggiunto 1,15 miliardi di franchi.

Illustrazione 2: volume cumulato e ripercussioni in % secondo le fasi del lockdown



Se si osservano le ripercussioni a livello regionale si constata l'importante ruolo della struttura settoriale. Nei rami a forte creazione di valore aggiunto del terzo settore, come quelli presenti in buon numero nel Cantone di Zugo, non si sono registrate ripercussioni percentualmente consistenti. I Cantoni turistici per antonomasia sono stati invece maggiormente colpiti. Più un Comune è urbanizzato, per esempio i grandi centri o gli agglomerati, minori sono in generale le ripercussioni subite.

4.3 Le pigioni commerciali nell'ottica di gerenti e proprietari

L'impatto sui proprietari di immobili commerciali è molto diversificato. Oltre l'80 per cento dei ricavi delle società anonime immobiliari proviene da pigioni commerciali. Questo dato scende al 10 per cento per le casse pensioni con un'articolata attività d'investimento. La portata delle pigioni commerciali rispetto al reddito complessivo delle imprese è molto diversa da un proprietario d'immobili all'altro. Se si considerano unicamente i proprietari coinvolti, circa un quarto dei redditi da immobili proviene da contratti con pigioni commerciali interessate dalle chiusure. Nel mercato complessivo questa quota è invece inferiore al 15 per cento.

(Quote di mercato: stato delle basi dati: 4° trimestre 2019, stima giugno 2020) Superfici a uso proprio: proprietario = utilizzatore Superfici locate: proprietari privati Investitori istituzionali: società anonime immobiliari fondazioni d'investimento, casse pensioni assicurazioni altre corporazioni come società immobiliari Stato Fonte: Wüest Partner

Illustrazione 3: proprietari di superfici commerciali in Svizzera

4.4 Valutazione dei grandi locatori immobiliari: un quadro eterogeneo

Per capire l'evoluzione dei redditi locativi determinata dalla pandemia, l'UFAB ha condotto, con il sostegno di alcune associazioni immobiliari, un sondaggio presso grandi locatori immobiliari. Dai numerosi riscontri è emerso chiaramente che non tutti sono in grado di fornire le informazioni nella forma richiesta. La struttura delle imprese e di conseguenza le ripercussioni delle misure adottate variano notevolmente. Ci sono inoltre differenze nella comprensione della terminologia utilizzata, per esempio sul significato di «perdita su pigioni», e i contratti locativi possono essere molto diversi fra loro per quanto riquarda le scadenze di pagamento (mensile, trimestrale, fitto annuo ecc.).

In generale il portafoglio delle imprese è determinante per le ripercussioni della pandemia sui redditi locativi. I locatari il cui portafoglio è estremamente diversificato, grazie per esempio a immobili abitativi e commerciali situati in regioni diverse, non subiscono attualmente un calo significativo dei redditi locativi. Ciononostante varie imprese hanno deciso di ridurre le pigioni o di rinunciare addirittura a riscuoterle e ad accordare proroghe. Alcune di esse hanno affermato che nel loro portafoglio taluni clienti, fra cui determinati settori della vendita al dettaglio (abbigliamento, attrezzi sportivi ecc.) avevano persino registrato una crescita nel primo semestre 2020. Altre hanno constatato che i loro locatari dovevano far fronte a grosse difficoltà: fra questi negozianti al dettaglio ed esercizi della ristorazione (take away) situati in zone centrali che registravano abitualmente un'elevata affluenza di pendolari o fornitori di servizi personali (saloni di massaggio, parrucchieri).

L'inchiesta abbraccia imprese che gestiscono oltre 37 000 rapporti locativi. La copertura regionale (anche per quel che riguarda Cantoni con sistemi di incentivazione, cfr. capitolo 6) e la struttura dei rapporti locativi presentano differenze notevoli. Mentre per un esiguo numero di imprese i rapporti locativi con una pigione o un fitto inferiori a 15 000 franchi rappresentano meno del 2 per cento del portafoglio, per altre raggiungono l'80 per cento. Nessuna delle imprese interpellate ha dichiarato di essere al corrente di un caso di disdetta del rapporto locativo legato alla pandemia durante il periodo di riferimento del sondaggio. Alla domanda se le pigioni non siano state pagate, molte non sono state in grado di rispondere in maniera definitiva, dato che una pigione risulta non pagata solo dopo 360 giorni. Quasi due terzi di quelle che hanno risposto constatano tuttavia da marzo 2020 un aumento di pigioni non pagate. La situazione è analoga sul fronte delle pigioni che, con o senza accordo, sono state pagate

in ritardo. Circa la metà degli interpellati rileva da marzo more di pagamento per un terzo dei contratti. In generale si può affermare che circa la metà dei gestori immobiliari ha accusato un leggero calo dei redditi locativi nei mesi di aprile e maggio, ma che altrimenti non si sono registrate altre diminuzioni di rilievo.

4.5 Statistica delle autorità di conciliazione

Le autorità di conciliazione cantonali in materia di pigioni comunicano ogni sei mesi lo stato di avanzamento delle procedure in corso. L'UFAB le valuta e pubblica semestralmente le cifre nel quadro della statistica delle autorità di conciliazione. Questa statistica non opera una distinzione fra pigioni abitative e commerciali. Da una prima valutazione dei dati emerge quanto segue: le 1477 nuove procedure supplementari registrate nel primo semestre 2020 si situano nella forbice degli ultimi anni. In vari Cantoni le nuove procedure sono in sensibile crescita. In quello di Zurigo sono aumentate del 60 per cento e nel Cantone di Basilea Campagna sono raddoppiate. Altri Cantoni – fra cui Argovia, Ginevra e Obwaldo – non presentano invece incrementi degni di nota o registrano addirittura una diminuzione rispetto al semestre precedente.

L'aumento delle nuove procedure non è riconducibile con certezza alla situazione delle pigioni commerciali. Si presuppone piuttosto che la causa sia attribuibile alla riduzione il 1° marzo 2020 dei tassi ipotecari di riferimento delle pigioni commerciali dall'1,5 all'1,25 per cento. Un aumento delle nuove procedure durante il semestre successivo alla diminuzione del tasso di riferimento non è insolito.

In generale la risoluzione di questi casi non segue uno schema chiaro o specifico. I casi risolti tramite «accordi» sono diminuiti o aumentati senza che si rilevasse un legame con le nuove procedure. Non è neppure possibile ottenere uno schema che permetta di sapere se un caso è stato classificato come «concluso senza accordo» o risolto in altro modo.

Le procedure in corso sono aumentate di quasi 2000 casi rispetto al semestre precedente. Benché nel semestre precedente i casi in sospeso fossero molto pochi rispetto alla media a lungo termine, l'incremento potrebbe indicare che le parti contraenti abbiano atteso di pagare, per esempio in seguito a proroghe, o che il prolungamento della scadenza da 30 a 90 giorni abbia determinato uno slittamento dei casi ai due semestri successivi.

17'618 20'000 16,035 18'000 14'324 13,939 820 781 16'000 13 13' 14'000 Numero dei casi 12'000 10'000 8'000 6'000 4'000 2'000 2015/1 2015/2 2016/1 2016/2 2017/1 2017/2 2018/1 2018/2 2019/1 2019/2 2020/1 Anno/Semestre

Illustrazione 4: attività delle autorità di conciliazione paritetiche. Nuove procedure negli anni 2015-2020

Fonte: UFAB

^{*} cifra provvisoria, dato che in un Cantone sussistono dubbi sui relativi dati.

5 Inchiesta sulle soluzioni consensuali

Uno degli obiettivi principali del monitoraggio delle pigioni commerciali è quello di determinare quante parti contraenti siano giunte a una soluzione consensuale. Questo aspetto è stato oggetto anche di inchieste condotte da varie associazioni. I risultati più importanti sono riportati nel capitolo 5.5.

Per ottenere un quadro per quanto possibile oggettivo e rappresentativo delle soluzioni raggiunte, l'UFAB ha indetto una gara d'appalto per svolgere un'inchiesta. L'incarico è stato affidato all'istituto gfs.bern, che ha condotto un sondaggio rappresentativo presso alcune imprese direttamente o indirettamente interessate dalle chiusure imposte. L'inchiesta si è svolta dal 16 al 20 luglio 2020 e ha compreso un campione lordo di 6017 imprese (locatari e locatori). Il riscontro (1982 risposte, 33 %) è stato sorprendentemente elevato, a testimonianza della portata delle ripercussioni.

5.1 Ripercussioni: le chiusure disposte dalle autorità si riflettono sul pagamento delle pigioni

L'analisi strutturale effettuata sulla base dell'inchiesta (cfr. capitolo 4) indica che la maggioranza delle persone interpellate ha stipulato per lo più contratti con pigioni poco elevate. Circa il 75 per cento ha dichiarato un onere locativo netto inferiore a 5000 franchi.

Prima del lockdown il 78 per cento dei locatari non aveva problemi a pagare la pigione. Nel periodo successivo alla pandemia questa quota è scesa al 32 per cento. Sul fronte dei locatori, il 49 per cento non ha mai avuto problemi di more e il 68 per cento con mancati pagamenti. Anche qui la situazione si è acuita, seppur in misura minore: dopo le chiusure disposte dalle ordinanze la quota di locatori che non ha mai avuto problemi di more è scesa al 42 per cento e quella di coloro che non hanno mai subito perdite locative al 51 per cento⁹.

Nell'inchiesta i più rappresentati sono proporzionalmente i locatori che affittano un unico immobile. Di questi il 30 per cento guadagna dalle locazioni meno di 50 000 franchi l'anno, il 22 per cento ricava fra 50 000 e 200 000 franchi e il 13 per cento fra 200 000 e un milione di franchi. Solo il 7 per cento dei locatori riscuote pigioni per oltre un milione di franchi. Oltre la metà dei locatori (54 %) stima a 10 000 franchi al massimo le eventuali perdite causate da more di pagamento o da mancati pagamenti dall'inizio del lockdown.

A risentire maggiormente di questa situazione sono gli interpellati della Svizzera italiana e della Svizzera romanda rispetto a quelli della Svizzera tedesca: i settori colpiti in misura superiore alla media sono i servizi personali, il turismo e la gastronomia.

5.2 Soluzioni consensuali: il più delle volte con esito positivo

Gran parte degli interpellati – sia locatari che locatori – ha dichiarato di non aver mai ricevuto una richiesta in tal senso o di averne formulata una. Nei rimanenti casi si constata comunque in generale un riavvicinamento delle parti contrattuali, sfociato per lo più in soluzioni che hanno influito sull'importo della pigione. Le parti dichiarano aver ricevuto o formulato una richiesta. La maggioranza dei locatari (77 %) e dei locatori (90 %) afferma di aver cercato e trovato una soluzione consensuale prima della decisione del Parlamento del giugno 2020.

Dall'illustrazione 5 si evince che i locatari hanno trovato una soluzione nel 31 per cento dei casi contro il 19 per cento di quelli che non sono riusciti ad accordarsi. Meno di un decimo si trovano ancora in trattative e il 40 per cento degli interpellati non ha né formulato né ricevuto una richiesta.

⁹ Per «perdite» si intendono le pigioni non pagate e i condoni parziali concessi sulle spese locative.

Illustrazione 5: ottica dei locatari. Concessioni dei locatori sulle pigioni in % delle imprese coinvolte

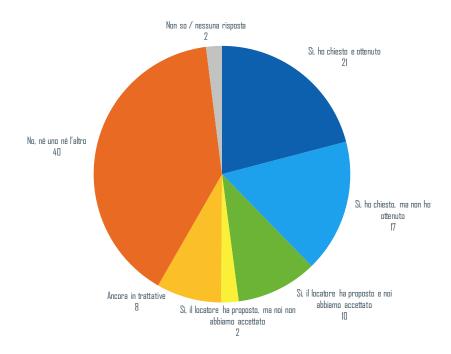
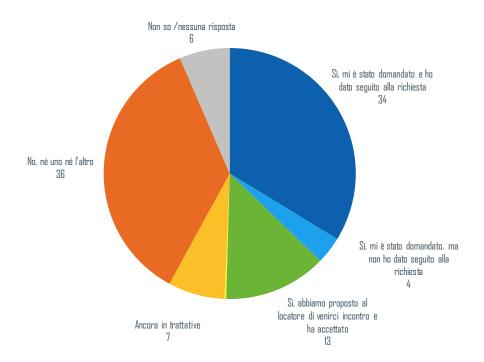


Illustrazione 6: ottica dei locatori. Concessioni sul pagamento delle pigioni proposte ai locatari in % delle imprese coinvolte



Le informazioni fornite dai locatari (cfr. illustrazione 6) mostrano un quadro simile. In quasi la metà (47 %) dei contratti si è prospettata una soluzione. Durante il periodo dell'inchiesta il 7 per cento era ancora in trattative e solo nel 4 per cento dei casi i locatori non hanno dato seguito alla richiesta. Il 36 per cento dei locatori non ha né ricevuto richieste né offerto una soluzione.

L'inchiesta non consente di spiegare in modo chiaro l'elevata percentuale di persone che non hanno né formulato né ricevuto una richiesta. In questa percentuale possono anche essere incluse risposte di imprese che sia prima sia durante la pandemia non hanno avuto problemi con i pagamenti delle pigioni.

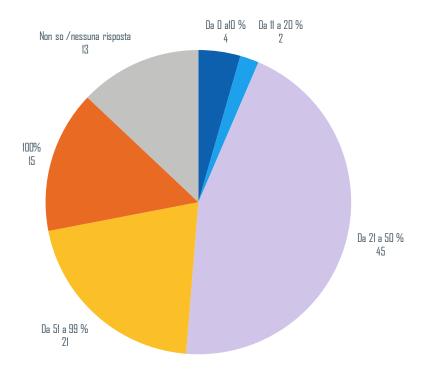
Se si considerano più attentamente i casi in cui è stata ricercata una soluzione (richiesta o proposta) e in cui i rispettivi colloqui si sono conclusi (a trattative concluse, quindi) la situazione si presenta come segue: nell'ottica dei locatari è stata trovata una soluzione nel 62 per cento dei casi, mentre nel rimanente 38 per cento non si è giunti a un accordo. Nell'ottica dei locatori si è giunti a un'intesa nel 90 per cento dei casi, mentre in meno del dieci per cento non è stato possibile trovare una soluzione consensuale.

5.3 La misura più frequente: una riduzione della pigione

Nell'inchiesta il 68 per cento dei locatari e il 73 per cento dei locatori ha dichiarato che l'opzione più corrente è stata quella di ridurre la pigione. Per i locatori la seconda soluzione più frequente (36 %) è stata la proroga, scelta dal 18 per cento dei locatari che a volte (4 %) hanno optato anche per il pagamento rateizzato. Anche per i locatori quella del pagamento rateizzato è una soluzione scelta raramente.

Il seguente grafico mostra che in quasi la metà dei casi la riduzione della pigione si è situata fra il 21 e il 50 per cento. Nel 6 per cento dei casi e stata inferiore e nel 36 per cento dei casi superiore (da 51 a 100 %). Le misure adottate nella categoria «altre» riguardano in particolare il condono totale della pigione e includono anche, per esempio, adeguamenti nelle scadenze di pagamento.

Illustrazione 7: riduzione della pigione durante il lockdown in % di tutti i locatari interessati che hanno raggiunto un accordo di «riduzione della pigione»

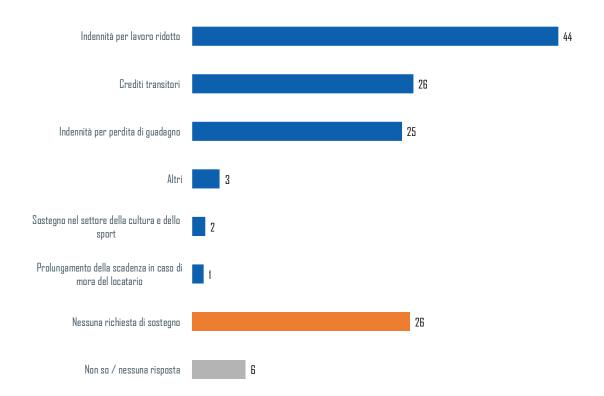


Per i locatori interpellati una riduzione sino al 20 per cento del fatturato locativo annuale rappresenta il caso più frequente. Su questo punto oltre un terzo dei locatori è rimasto sul vago. Il valore mediano della perdita corrisponde al 10 per cento del fatturato locativo per i locatori che hanno proposto una riduzione della pigione.

5.4 Soluzioni negoziali: solo una facilitazione fra tante

Per meglio classificare la situazione dei locatari dei locali commerciali interessati, l'inchiesta ha incluso anche domande riguardanti le altre forme di sostegno richieste. Ne è emerso un quadro chiaro delle tipologie di aiuto del settore pubblico più richieste. Contrariamente a quelle cantonali, le misure di sostegno della Confederazione sono note e vengono spesso richieste dagli interpellati. Il seguente grafico mostra il ricorso agli aiuti federali tra gli interpellati.

Illustrazione 8: sostegno COVID-19 della Confederazione in % delle imprese interessate



Fra i partecipanti all'inchiesta solo meno di un quarto (26 %) non ha richiesto aiuti federali. Le misure più sollecitate sono state le indennità per lavoro ridotto (44 %), i crediti transitori (26 %) e le indennità per perdita di guadagno (25 %). Altre forme di aiuto hanno rivestito, a confronto, un ruolo minore. Molto meno spesso si è fatto ricorso a misure di sostegno cantonali. Nell'inchiesta il 54 per cento degli interpellati ha dichiarato di non essere a conoscenza delle forme di aiuto cantonali, di non averne avuto idea o non ha fornito una risposta. Circa un terzo (32 %) ha affermato che il proprio Cantone non avrebbe offerto nessun aiuto. Solo il 14 per cento ha affermato di essere al corrente di un sostegno cantonale, ma unicamente il 5 per cento ne ha fatto uso, mentre il 9 per cento vi ha rinunciato.

5.5 Risultati delle inchieste fra le associazioni

Anche varie associazioni hanno interpellato i loro membri in merito alle soluzioni consensuali. Da un'inchiesta condotta nel maggio 2020 dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT presso le società di gestione immobiliare è emerso che nel 46 per cento dei rapporti locativi presi in esame è stata concordata una riduzione della pigione10. In media le riduzioni delle pigioni hanno rappresentato il 51 per cento dei casi e sono state convenute per una durata di circa due mesi. Nel 47 per cento dei casi le trattative erano ancora in corso e solo nel 7 per cento dei casi non è stato raggiunto un accordo. La soluzione più frequente (53 %) è stata la proroga.

Da un'altra inchiesta condotta fra metà marzo e fine giugno 2020 fra i membri di USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier) e altri agenti immobiliari è emerso che nella Svizzera romanda le riduzioni della pigione si sono elevate a 21 milioni di franchi11. Nessuna delle due inchieste ha incluso locatori privati.

Anche l'Associazione svizzera valutatori immobiliari SIV ha svolto a maggio un'inchiesta presso 30 imprese associate su un totale di 5200 rapporti locativi interessati. In circa il 30 per cento dei casi è stata concessa una proroga fino a tre mesi, in singoli casi anche più a lungo. Nel 22 per cento dei casi sono

https://www.svit.ch/de/51-mietzinssenkung-fuer-die-haelfte-der-geschaeftsmietverhaeltnisse (stato al 12 agosto.2020)

https://www.uspi-vaud.ch/de/actualites/communique-de-presse/les-proprietaires-romands-soutiennent-largement-leurs-locataires-commerciaux/ (stato al 12 agosto 2020)

state accordate riduzioni del 50 per cento fino a tre mesi e nel 10 per cento dei casi di oltre il 60 per cento 12.

Contrariamente alle inchieste citate di USPI, SIV e SVIT, quella condotta a inizio maggio 2020¹³ da Swiss Retail Federation ha rivelato che solo nel 20 per cento dei casi è stata trovata una soluzione consensuale: nell'83 per cento delle volte si è trattato di una proroga e nel 16 per cento di una riduzione della pigione. Le riduzioni sono state per lo più relativamente basse (solo il 20 %). Solo nel 22 per cento dei casi hanno raggiunto il 50 per cento.

6 Soluzioni cantonali

Nel contesto della pandemia anche i Cantoni sono intervenuti. Sei hanno adottato una serie di misure rivolte direttamente ai locatari di immobili commerciali e ai rispettivi locatori ¹⁴. I Cantoni hanno optato per modelli di incentivazione diversi. I contributi si situano fra un quarto e un terzo delle spese locative dovute. Tutti i Cantoni hanno scelto un modello in cui locatori e locatari devono assumere una parte delle spese locative. Quasi tutti i Cantoni hanno adottato soluzioni con tetti contributivi, entro i cui limiti sono stati erogati fra due e 25 milioni di franchi. Inoltre le misure di sostegno sono spesso legate a un sistema di pigione progressiva, con una punta massima, ad esempio, di 20 000 franchi nel Cantone di Basilea Città.

Le richieste di sostegno cantonale presentano un quadro eterogeneo. Nell'ambito del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali il Cantone di Friburgo ha dichiarato di aver ricevuto 80 richieste al giorno, mentre in quel momento il Cantone di Basilea-Citta ne aveva ricevute in tutto soltanto 300, 67 delle quali già esaminate e pagate. Stando ai dati raccolti, nella Svizzera romanda le richieste ai Cantoni sono in numero superiore. È quanto si evince anche dall'inchiesta di gfs.bern che ha valutato le ripercussioni della pandemia per regioni linguistiche.

6.1 Cantone di Ginevra

Il 6 aprile 2020 il Cantone di Ginevra ha reso noto di aver trovato un'intesa con l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), la Chambre genevoise immobilière (CGI) e Asloca Genève su un modello di sostegno destinato a garantire le pigioni attuali alle piccole imprese e ai lavoratori indipendenti. L'intesa prevede che i locatari e i locatori si accordino su una riduzione in caso di pigioni fino a 3500 franchi al mese e che il Cantone si assuma il 50 per cento al massimo dell'importo. Questa regola è stata applicata nel mese di aprile.

Il 30 aprile 2020 le parti contraenti hanno comunicato che la misura di sostegno è stata prolungata ed estesa. Per le pigioni fino a 3500 franchi il Cantone continua ad assumersi 50 per cento dell'importo che il locatore rinuncia a esigere dal suo locatario. Questa misura è stata prolungata sino a fine maggio.

Da aprile a giugno le pigioni tra i 3500 e i 7000 franchi sono state suddivise fra locatari, locatori e Cantone, ognuno dei quali ha pagato una mensilità. La misura è destinata esclusivamente alle imprese normalmente accessibili al pubblico e che sono rimaste chiuse oltre il 27 aprile.

Per le pigioni fra i 7000 e i 10 000 franchi l'aiuto cantonale è limitato a 7000 franchi. Anche in questo caso le pigioni sono state suddivise per i mesi da aprile a giugno fra locatari, locatori e Cantone. L'aiuto è riservato esclusivamente agli esercizi di ristorazione che non hanno potuto aprire il 27 aprile.

Nel Cantone di Ginevra sono state inoltrate sinora 7165 richieste, 6095 delle quali hanno finora ottenuto una risposta positiva. Il Cantone ha partecipato alle spese locative per un importo di circa 10,7 milioni di franchi.

6.2 Cantone di Vaud

Il Cantone di Vaud ha presentato il suo piano di misure di sostegno, anch'esso elaborato con le associazioni mantello di entrambe le parti contraenti, il 17 aprile 2020. La condizione per fruirne è che locatari e locatori si accordino su una riduzione della pigione del 50 per cento. Il Cantone versa in seguito

https://www.vis-ais.ch/2020/06/03/politik-soll-corona-krisenbewaeltigung-nicht-ausbremsen-mieter-und-vermieter-weisen-hohe-zahl-gemeinsamer-vereinbarung-aus/ (Stato 20 agosto 2020)

¹³ https://www.swiss-retail.ch/news/mitgliederumfrage-zu-mietzinsen-stand-4-mai-2020/ (consultato il 14.09.2020)

¹⁴ Informazioni dettagliate sono riportate nell'Allegato al capitolo **Panoramica dei Cantoni**

al locatore un importo pari al 25 per cento della pigione iniziale. Questo modello si applica alle pigioni fino a 3500 franchi (5000 nel caso dei ristoranti) e prevede un contributo massimo di 2500 franchi per rapporto locativo. L'aiuto era limitato ai mesi di maggio e giugno.

In tutto sono pervenute 2309 domande. Delle 1950 finora evase ne sono state approvate 1600, il che corrisponde a un sostegno dell'ordine di 1,6 milioni di franchi.

6.3 Cantone di Friburgo

Il 22 aprile 2020 il Cantone ha reso note le misure di sostegno nell'ambito delle pigioni commerciali, definite come negli altri Cantoni con le associazioni mantello delle parti contraenti. Il sistema prevede che locatari, locatori e il Cantone (analogamente al Cantone di Ginevra) si suddividano le pigioni durante tre mesi.

La condizione è che i locatari contattino i locatori e che successivamente entrambi si rivolgano al Cantone. L'importo cantonale massimo è stato fissato a 2500 franchi (3500 nel caso dei ristoranti). I lavoratori indipendenti che lavorano soprattutto a casa possono richiedere un importo forfettario di 500 franchi se il locatore rinuncia allo stesso importo.

Già il 15 aprile 2020 il Cantone di Friburgo ha reso noto un piano di misure a favore dei settori alberghiero e paralberghiero, le cui strutture possono richiedere aiuti finanziari per pagare pigioni, fitti e interessi ipotecari.

Il 5 maggio 2020 il Cantone ha deciso di ampliare la cerchia dei locatari aventi diritto e di finanziare per due mesi ai proprietari di locali commerciali gli interessi ipotecari.

Il 9 giugno 2020 il Consiglio di Stato ha aumentato gli importi massimi della misura per le pigioni e i fitti commerciali. I limiti coperti dallo Stato sono così passati da 2500 a 5000 franchi per soggetti economici «normali» e da 3500 a 7000 franchi per esercizi di ristorazione pubblici.

Nel Cantone di Friburgo 2100 richieste su 2273 hanno finora ricevuto una risposta positiva, per un aiuto complessivo di oltre quattro milioni di franchi.

6.4 Cantone di Neuchâtel

Anche a Neuchâtel, Cantone e organizzazioni di locatari e locatori si sono accordati su un modello di sostegno. L'8 maggio il Cantone ha reso noto che le pigioni per il periodo di chiusura dal 17 marzo 2020 sarebbero state ripartite secondo la chiave seguente: il 25 per cento a carico dei locatari, un altro 25 per cento a carico del Cantone e il rimanente 50 per cento a carico dei locatari.

Il Cantone ha fissato un tetto massimo di 3000 franchi per i negozi che hanno potuto riaprire il 27 aprile e di 5000 franchi per quelli che hanno potuto farlo solo più tardi. La condizione per ottenere un contributo cantonale è che le parti contraenti trovino un'intesa e che il contributo del locatore sia per lo meno due volte superiore a quello del Cantone. Indipendentemente da questo vincolo, le parti contraenti sono libere di trovare accordi più ampi.

Entro l'inizio di settembre il Cantone di Neuchâtel ha ricevuto 790 richieste, 608 delle quali hanno ottenuto una risposta positiva e 106 una negativa. A quella data 76 richieste erano ancora in sospeso. Al 31 agosto 2020 erano stati erogati per le richieste accolte oltre 570 000 franchi.

6.5 Cantone di Basilea-Città

Sempre l'8 maggio 2020 il Governo del Cantone di Basilea-Città ha trasmesso al Parlamento un messaggio che prevede un credito aggiuntivo di 18 milioni di franchi a sostegno delle pigioni commerciali. Il Gran Consiglio ha approvato il credito aggiuntivo il 12 maggio 2020. Il Governo cantonale ha già comunicato il 21 aprile 2020 di voler elaborare un simile modello.

La condizione è che le parti contraenti si accordino su una riduzione pari ad almeno due terzi della pigione netta. Successivamente il Cantone restituisce al locatore un terzo della pigione. Vengono prese in considerazione pigioni sino a un massimo di 20 000 franchi. Il contributo del Cantone è al massimo di 6700 franchi al mese. Un'altra condizione e che il locatario continui a impiegare il proprio personale. La regola è stata applicata ai mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

A fine agosto erano pervenute 977 richieste, 669 delle quali valutate positivamente, per un importo totale di circa due milioni di franchi.

Il Cantone di Basilea-Città si è inoltre espresso a favore di un sostegno ai casi di rigore e di misure d'urgenza (condono della pigione) per gli immobili cantonali. Per le imprese e i lavoratori indipendenti che lavorano a Basilea e non sono riusciti a trovare un'intesa con i locatori nel quadro del piano di salvataggio (tre terzi) o che esercitano la loro attività in immobili di proprietà è previsto uno sgravio sulle spese commerciali. Il contributo forfetario è fissato a due terzi della pigione netta per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020, ma al massimo a 4000 franchi. Le domande presentate sono state 27, 10 delle quali finora approvate per un importo di 30 328 franchi. Un aiuto urgente di Immobilien Basel-Stadt prevede un condono totale delle pigioni per i locatari di locali commerciali del Cantone. La sua durata è stata definita in funzione delle fasi di allentamento disposte dalla Confederazione secondo il tipo d'impresa. A beneficiarne sono stati 8350 rapporti locativi per un totale di 619 000 franchi.

6.6 Cantone di Soletta

Il 1° luglio 2020 anche il Cantone di Soletta ha deciso di adottare una soluzione con ripartizione a tre fra locatario commerciale, locatore e Cantone con un budget di sette milioni di franchi.

Le richieste devono essere accompagnate da un accordo scritto fra le parti contraenti. Possono essere inoltrate entro il 31 ottobre 2020. Per beneficiare del sostegno le imprese non devono essere oggetto di un'esecuzione, avere imposte non pagate né trovarsi in una procedura di fallimento. Inoltre devono rispettare gli obblighi in materia di protezione del lavoro e di assicurazioni sociali e non avere relazioni troppo strette con il locatore (parenti, affini ecc.). I diritti sono stati definiti sulla base delle fasi di allentamento della Confederazione. Inoltre, la partecipazione del Cantone è limitata dal fatto che ogni mese viene pagato un terzo della pigione e del fitto, anche se i locatori condonano un importo superiore. Questa partecipazione, infine, è stata fissata in ogni caso a un massimo di 5000 franchi per struttura.

Fino a fine agosto erano pervenute 49 richieste, principalmente dai settori della ristorazione e del commercio al dettaglio.

7 Raffronto internazionale

Per poter effettuare un confronto per lo meno con alcuni Paesi europei, l'UFAB ha condotto dal 5 luglio al 19 agosto 2020 un'inchiesta presso le ambasciate svizzere di Berlino, Bruxelles, l'Aia, Helsinki, Copenhagen, Madrid, Oslo, Parigi, Roma, Stoccolma e Vienna su eventuali misure adottate nei rispettivi Stati ospiti nel settore delle pigioni commerciali. Le ambasciate sono state invitate a rispondere alle domande seguenti:

- 1. Lo Stato ospitante ha adottato misure a favore di negozi, ristoranti e altre strutture pubbliche che per combattere il coronavirus hanno dovuto essere chiuse per un determinato periodo di tempo? Se sì, quali?
- 2. Lo Stato ospitante ha adottato in questo contesto misure (legislative o facoltative) nell'ambito del diritto di locazione e del diritto sull'affitto agricolo? Se sì, quali? In queste misure rientrano il prolungamento dei termini di disdetta, le sovvenzioni locative o (come in Svizzera), la riduzione delle pigioni?
- 3. Come valutate l'efficacia (a breve e lungo termine) delle misure adottate?

In questo contesto si rimanda al confronto giuridico contenuto nel messaggio sulla «legge sulle pigioni commerciali COVID-19». Dato che gli aspetti del diritto di locazione non sono disciplinati dalla legislazione dell'Unione europea, anche questo confronto si basa sulle normative vigenti negli Stati membri. È limitato agli Stati confinanti Germania, Francia, Italia e Austria. Le misure qui illustrate poggiano sostanzialmente sui dati forniti dalle rappresentanze svizzere sul posto.

7.1 Belgio

Dopo la proclamazione del lockdown in Belgio a partire dal 18 marzo, il Governo belga ha approvato già a marzo un «plan de protection économique et sociale» per un importo dell'ordine di otto-dieci miliardi di euro. Questo piano di misure include fra l'altro indennità per lavoro ridotto, riduzione dei

contributi sociali del datore di lavoro, dell'imposta sul valore aggiunto e delle imposte in generale, ma anche indennità per perdita di guadagno e proroghe o esenzione dei contributi sociali per lavoratori indipendenti. A livello regionale si sono aggiunte varie misure di sostegno sotto forma di crediti e contributi a fondo perduto. I negozi interessati dalle chiusure hanno così potuto richiedere un'indennità fra i 3500 e i 5000 euro, anche se i criteri specifici variano da una regione all'altra. Per assicurare la liquidità delle strutture colpite sono state utilizzate garanzie statali. A giugno il Governo belga ha inoltre deciso di ridurre l'imposta sul valore aggiunto per gli esercizi della ristorazione.

Non ha però adottato misure nell'ambito del diritto di locazione. In merito alla questione se alla luce delle condizioni attuali i contratti locativi dei locali commerciali siano ancora validi, l'opinione giuridica prevalente risponde affermativamente. L'associazione mantello dei locatori raccomanda ai suoi membri di assumere un atteggiamento costruttivo e di puntare a soluzioni di proroga.

La pandemia del coronavirus ha determinato in Belgio la più grande recessione economica dalla seconda guerra mondiale. Per il 2020 si prevede una flessione del PIL del 10,6 per cento. Anche le spese delle famiglie per i consumi sono diminuite del 6,5 per cento. Nel contempo dovrebbero andare persi circa 106 000 posti di lavoro. Le prospettive a lungo termine sono incerte, anche perché non è ancora possibile valutare se le misure adottate siano sufficienti.

7.2 Danimarca

La Danimarca ha adottato vari provvedimenti per sostenere le proprie imprese: per garantire la liquidità sono state prolungate le scadenze di pagamento dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta sul mercato del lavoro e dell'imposta salariale. Inoltre le imprese interessate dalle chiusure o con forti perdite di fatturato hanno potuto richiedere sovvenzioni per coprire i costi fissi (pigioni, interessi, assicurazioni ecc.). I costi fissi devono equivalere ad almeno 1800 franchi e le indennità sono state fissate in funzione del calo di fatturato fra il 9 marzo e l'8 giugno 2020. In caso di riduzione del fatturato fra il 3 e il 60 per cento è stato compensato il 25 per cento, fra il 60 e l'80 per cento il 50 per cento. Se la perdita è stata fra l'80 e il 100 per cento, l'indennità prevista era dell'80 per cento. Inoltre sono state messe a punto misure di aiuto per lavoratori indipendenti e indennità per perdita di salario per vari gruppi professionali (simili alle indennità per lavoro ridotto).

Le misure, unitamente a una ripresa relativamente rapida delle attività, hanno finora contribuito a contenere le perdite economiche. Secondo le stime della banca nazionale danese, l'andamento dei consumi privati e del mercato delle abitazioni indicano che è in atto una fase di normalizzazione. Per il 2020 si prevede tuttavia un calo del PIL fra il 4,5 e il 7,5 per cento (secondo lo scenario). Anche il numero dei disoccupati dovrebbe aumentare da 60 000 a 150 000. Gli sviluppi a lungo termine sono tuttavia difficili da prevedere.

7.3 Germania

Il Governo federale tedesco ha sostenuto l'intera economia direttamente dopo l'inizio del lockdown con un ampio programma speciale di crediti rapidi, garanzie ecc. per evitare situazioni di insolvibilità causate da problemi di liquidità. Gli aiuti finanziari d'urgenza sono stati rivolti principalmente alle piccole e medie imprese e ai lavoratori indipendenti con l'obiettivo di coprire costi fissi, pigioni, rate di leasing, crediti per locali commerciali ecc. A partire da giugno 2020 sono state garantite ampie liquidità per assicurare l'esistenza delle piccole e medie imprese che hanno subito importanti perdite di fatturato a causa del coronavirus. A beneficiarne sono state quelle aziende che in seguito alla pandemia hanno perso ad aprile e maggio almeno il 60 per cento del loro fatturato rispetto all'anno precedente.

Nell'ambito del diritto di locazione e del diritto sull'affitto agricolo è stata limitata la possibilità di disdire i rapporti di locazione e affitto per more di pagamento in relazione alla pandemia di coronavirus. Questa limitazione ha riguardato more fra il 1° aprile e il 30 giugno 2020. Sino al 1° luglio 2020 il diritto di locazione ha escluso anche la disdetta dei rapporti locativi e dei contratti che assicurano l'esistenza delle imprese, come quelli del telefono, dell'elettricità e del gas. I debiti locativi legati alla pandemia dovranno essere pagati al più tardi entro il 30 giugno 2022. A partire dal 1° luglio 2020 vanno nuovamente versate le pigioni normali e sono tornate in vigore le scadenze e le procedure precedentemente valide, inclusa la disdetta. Gli importi di pigioni e affitti continuano a essere soggetti agli accordi contrattuali attuali e alle disposizioni di legge generali.

Dopo l'annuncio in primavera da parte di alcune grandi imprese come Adidas, H&M o Deichmann, di sospendere il pagamento delle pigioni commerciali, le organizzazioni centrali hanno rapidamente trovato un'intesa sul tema. A marzo le organizzazioni economiche mantello e le associazioni dei locatari e dei locatori hanno raccomandato di adeguare temporaneamente i contratti di locazione allo scopo di trovare una soluzione accettabile per entrambe le parti contraenti. A giugno le organizzazioni centrali hanno concordato un codice di comportamento comune (facoltativo) che raccomanda una riduzione delle pigioni del 50 per cento in caso di chiusura delle imprese. La classe politica ha respinto le richieste di un condono legislativo delle pigioni.

Dopo la decisione del Governo federale di sospendere da marzo a fine settembre l'obbligo di presentare una dichiarazione di insolvibilità, è attualmente difficile valutare se le misure adottate saranno sufficienti a evitare a medio termine i fallimenti. Gli osservatori ritengono che la Germania stia per vivere un'ondata di fallimenti; sottolineano anche che la pandemia sta fungendo da catalizzatore di un cambiamento strutturale già in atto da tempo. L'accordo precoce cui sono giunte le associazioni economiche interessate ha contribuito ad allentare leggermente la tensione sul tema del condono delle pigioni. Attualmente non sono previsti interventi legislativi.

A fine agosto 2020 in Germania è stata resa nota una prima sentenza sulle pigioni commerciali e il COVID-19. Il tribunale regionale di Heidelberg è giunto alla conclusione che nel caso di una pigione basata sul fatturato vada pagata come sinora la cosiddetta pigione di base e che nella vertenza in giudizio non sussistono inadempienze¹⁵.

7.4 Finlandia

In Finlandia ristoranti, caffè e bar sono rimasti chiusi dal 4 aprile al 31 maggio. Biblioteche, musei, palestre e altre strutture pubbliche avevano già chiuso il 18 marzo 2020. Gli esercizi della ristorazione hanno potuto riprendere l'attività, ma con restrizioni, a partire dal 31 maggio e il 31 luglio sono state abolite le restrizioni sul numero di avventori e gli orari di apertura.

In Finlandia non sono state adottate misure nell'ambito del diritto di locazione. L'associazione dei locatori ha raccomandato ai suoi membri di definire con i locatari caso per caso condizioni di pagamento adeguate. Grandi locatori come la società immobiliare di Stato, le società di assicurazioni o numerose città e Comuni hanno dichiarato di essere venute incontro ai locatari in funzione delle situazioni. Inoltre la Federazione finlandese delle imprese e l'associazione finlandese dei Comuni hanno pubblicato raccomandazioni per poter mantenere i rapporti locativi.

Il piano di aiuti finanziari del Governo finlandese di 123 milioni di euro, che il Parlamento ha aumentato a circa 170 milioni di euro, ha incluso fra l'altro indennità per perdita di guadagno e costi fissi fra cui quelli delle pigioni. Un sostegno specifico ha previsto la possibilità di richiedere un contributo alle spese di esercizio nei settori in cui il fatturato è diminuito rispetto all'anno precedente di almeno il 10 per cento. La seconda condizione è stata la diminuzione di almeno il 30 per cento del fatturato rispetto all'anno prima.

Queste misure sembrano aver avuto rapidamente effetto. Nel primo semestre 2020 il numero delle dichiarazioni di insolvibilità da parte dei ristoranti è addirittura diminuito rispetto all'anno precedente (1° semestre 2020: 122 / 1° semestre 2019: 166). Nonostante in Finlandia non si siano registrati sinora licenziamenti su larga scala, nel giugno 2020 il tasso di occupazione è risultato, con il 73,7 per cento, inferiore di due punti percentuali rispetto all'anno precedente. La quota dei disoccupati è salita al 7,9 per cento, contro il 6,2 per cento del giugno 2019. Per il 2020 si prevede una flessione del PIL del 6,3 per cento.

7.5 Francia

Il piano di sostegno presentato l'11 giugno 2020 dal Ministero francese dell'economia prevede anche varie misure a favore delle imprese interessate dalle chiusure, fra cui:

prolungamento delle indennità per lavoro ridotto fino a fine settembre 2020;

¹⁵ Cfr. https://community.beck.de/2020/08/27/lg-heidelberg-zu-corona-in-der-gewerberaummiete-keine-unmoeglichkeit-kein-mangel-keine-geschaeftsgrundlage. (Stato 9 settembre 2020).

- prolungamento, sino a fine 2020, del fondo di solidarietà che consente di sostenere imprese con perdite di fatturato di oltre il 50 per cento;
- esenzione dai contributi sociali per le piccole e medie imprese;
- possibilità di proroga della «cotisation foncière des entreprises» (FCE).

L'ordinanza 2020-316 del 25 marzo 2020 ha accordato a imprese con meno di dieci dipendenti e un fatturato inferiore a un milione di euro una proroga di pagamento di pigioni e spese accessorie per il periodo dal 24 marzo al 10 luglio 2020. Durante questo periodo i locatori non erano autorizzati a imporre penalità, interessi o altre misure qualora i locatari fossero stati in mora con i pagamenti. Per agevolare l'intesa fra locatori e locatari di immobili commerciali è stato aperto un dibattito sotto la direzione di un servizio di mediazione nominato dal Ministero dell'economia. Dopo varie settimane, il 3 giugno 2020 è stata siglata una carta delle migliori pratiche («charte de bonne conduite»), in base alla quale i locatori hanno accettato una proroga di tre mesi di pigione sino a fine settembre. La carta contiene inoltre una clausola speciale («clause de rendez-vous»), in base alla quale fra il 1° giugno e il 1° ottobre 2020 dovevano avere luogo trattative su riduzioni di pigioni o affitti concordate individualmente. La carta è stata accolta favorevolmente dalle associazioni dei locatori, ma non da tutte le associazioni professionali, che non l'hanno ritenuta sufficientemente vincolante. La maggior parte dei locatori del settore pubblico ha esentato le piccole e medie imprese dal pagamento delle pigioni.

Stando alla nostra ambasciata a Parigi la proroga di tre mesi delle pigioni ha rappresentato una boccata di ossigeno per le imprese. Allo stesso tempo il Governo francese non ha voluto semplicemente far ricadere sui locatori le perdite dei titolari delle imprese. Questi ultimi hanno pertanto potuto beneficiare di varie altre misure di sostegno.

7.6 Italia

Il Governo italiano ha varato vari piani di sostegno all'economia, fra i quali – analogamente alla Svizzera – crediti di liquidità e provvedimenti in ambito fiscale, in caso di costi supplementari legati a misure sanitarie o nel campo dei contributi sociali.

Nel quadro del Decreto Rilancio del 13 maggio 2020 è stato introdotto un bonus affitti per pigioni commerciali. Le imprese il cui fatturato è inferiore a cinque milioni di euro e che rispetto all'anno precedente hanno registrato un calo del fatturato di almeno il 50 per cento hanno diritto a una riduzione d'imposta del 60 per cento. Questa regola è applicabile per i mesi da marzo a maggio alle operazioni di vendita e da aprile a giugno 2020 alle strutture ricettive. In una seconda fase sono state incluse nelle agevolazioni fiscali le strutture turistiche, i lavoratori indipendenti e altre imprese anche se non hanno subito perdite di fatturato.

Nella pratica il sistema del bonus affitti sembra rivelarsi di difficile applicabilità. I gruppi di interesse coinvolti lo ritengono burocratico e macchinoso. Per il 2020 in Italia si prevede una flessione del PIL fra il 9 e il 13 per cento.

7.7 Paesi Bassi

Il Governo olandese ha presentato il 17 marzo un ampio piano di sostegno dell'ordine di 20 miliardi di euro a favore dell'economia (37,5 miliardi di euro dopo prolungamento sino a fine settembre). Questa misura dovrebbe assicurare la liquidità in particolare delle piccole e medie imprese ed evitare licenziamenti in massa. Inoltre è stato introdotto un programma di riduzione dell'orario di lavoro e ai lavoratori indipendenti è stato messo a disposizione un piano di aiuti. Inoltre le imprese hanno la possibilità di chiedere una proroga delle imposte di tre mesi. Quelle dei settori ristorazione, viaggi e cultura e del commercio al dettaglio hanno potuto richiedere tramite uno sportello d'emergenza un contributo ai costi fissi: in una prima fase un versamento unico di 4000 euro e da luglio al massimo 50 000 euro se il fatturato era più del 30 per cento.

A livello di diritto di locazione non sono stati adottati provvedimenti di legge. Sotto la pressione del Ministero dell'economia le associazioni di locatori e negozianti al dettaglio hanno concluso il 10 aprile 2020 un «gentlemen's agreement» che prevedeva in linea di massima solo il pagamento della metà della pigione nei mesi da aprile a giugno. Il 2 giugno 2020 le associazioni mantello sono giunte a un

accordo su una riduzione della pigione del 50 per cento per i mesi di aprile e maggio e una proroga al 2021 di metà della pigione di giugno. L'accordo stabilisce tuttavia che le intese fra le parti contraenti vanno concluse individualmente; una linea guida le invita ad adottare un approccio costruttivo e orientato alle soluzioni. Il Governo olandese e le banche sostengono l'accordo. Se le parti non fossero riuscite a trovare un'intesa, il Governo avrebbe ridotto le pigioni con una legge d'urgenza.

I settori interessati sono attualmente soddisfatti delle misure di sostegno. Tuttavia le difficoltà restano enormi per quelli particolarmente esposti come la ristorazione, il turismo, la cultura e in parte anche il commercio al dettaglio. Questa situazione è accentuata dal forte aumento nelle ultime settimane del commercio online.

7.8 Norvegia

Il piano di sostegno presentato dal Governo norvegese il 6 aprile 2020 prevedeva per le imprese che in seguito alla pandemia avevano registrato un calo di fatturato di almeno il 30 per cento rispetto all'anno precedente la possibilità di richiedere un'indennità, destinata in particolare a coprire i costi fissi (incl. la locazione); per i negozi costretti a chiudere, i costi fissi sono stati rimborsati sino al 90 per cento. Stando a quanto riportato dai giornali, a beneficiare di questo sostegno sono state in particolare le strutture ricettive e il commercio al dettaglio.

A livello di diritto di locazione non sono stati adottati provvedimenti. Secondo il parere della nostra ambasciata a Oslo, in Norvegia il diritto di locazione ha una portata minore rispetto alla Svizzera. Stando alla statistica dei fallimenti norvegese, il numero di quelli registrati sino al 9 agosto 2020 incluso è inferiore a quello del 2019 (3508 rispetto a 3954).

7.9 Austria

Il piano di aiuti del Governo austriaco include misure per un totale di 38 miliardi di euro. Oltre a un fondo di aiuti d'urgenza di quattro miliardi di euro prevede garanzie, proroghe d'imposta e fondi di aiuto d'urgenza e indennità per lavoro ridotto. Per i settori particolarmente colpiti dalla crisi (ristoranti, cultura, sport ecc.) sono stati stanziati aiuti urgenti per 15 miliardi. Le imprese che fra il 16 marzo e il 15 settembre 2020 hanno subito un calo di fatturato di almeno il 40 per cento possono richiedere una sovvenzione per i costi fissi, limitata per impresa, destinata a coprire fino al 75 per cento e normalmente non soggetta a rimborso. In genere tra i costi fissi rientrano anche le pigioni.

In relazione con la crisi del coronavirus l'Austria non ha adottato provvedimenti nell'ambito del diritto di locazione. Secondo l'opinione giuridica prevalente, in caso di chiusure disposte dalle autorità l'obbligo di pagamento della pigione per il periodo delle chiusure dovrebbe essere interamente o parzialmente abolito. Dello stesso parere è anche il Ministero della giustizia austriaco. Su questo aspetto non sono tuttavia pervenute richieste di informazioni né presso la Camera di commercio né presso Swiss Business Hub.

Secondo il parere dell'ambasciata, le misure di sostegno, generose rispetto ad altri Paesi dell'UE, raggiungono in larga misura il loro obiettivo. Frequente è in particolare il ricorso al lavoro ridotto. La disoccupazione decresce progressivamente e nel luglio 2020 era del 5,7 per cento.

7.10 Svezia

Secondo le informazioni della nostra ambasciata a Stoccolma, in Svezia non si è discusso di interventi dello Stato in materia di diritto di locazione o di misure di sostegno a favore delle pigioni commerciali, non essendo stata disposta dalle autorità alcuna chiusura dei negozi.

7.11 Spagna

Il piano di misure tramite il quale il Governo spagnolo vuole attenuare le conseguenze economiche della pandemia di coronavirus contiene anche una serie di provvedimenti a favore di strutture e negozi che hanno dovuto chiudere durante la situazione di emergenza (14 marzo al 21 giugno).

I rispettivi locatari di locali commerciali possono beneficiare di una proroga dei pagamenti delle pigioni. Se il locale appartiene a un proprietario specializzato nella locazione di immobili (oltre dieci) e il fatturato è diminuito di oltre il 75 per cento, il locatario può richiedere una proroga di pagamento di quattro mesi. La pigione deve essere rimborsata entro i due anni successivi. Se i proprietari sono privati, le parti contraenti devono concordare una proroga di pagamento. In entrambi i casi le cauzioni non possono essere riutilizzate per pagare le pigioni. Il Governo ha invitato le parti contraenti a trovare soluzioni comuni. Il Governo ha inoltre introdotto una moratoria di tre mesi sugli interessi ipotecari per i proprietari di negozi indipendenti o i locatori ai quali la pigione non è stata pagata. Garanzie di crediti bancari dovrebbero inoltre assicurare la liquidità anche per il pagamento delle pigioni.

Ulteriori misure prevedono l'accesso all'indennità di disoccupazione dei dipendenti di negozi chiusi anche se le condizioni non sono normalmente soddisfatte. È stata inoltre decretata una moratoria sino a fine gennaio 2021 per il pagamento dei contributi all'assicurazione sociale. Anche la dichiarazione delle imposte può essere inoltrata più tardi. Per la durata della situazione di emergenza i lavoratori indipendenti e le imprese interessate possono adeguare o disdire il contratto di fornitura dell'elettricità senza incorrere in penalità. Il Governo spagnolo ha autorizzato infine la riscossione temporanea delle prestazioni di rendita.

La Spagna, fortemente colpita dal coronavirus, deve far fronte a massicce ripercussioni economiche in un contesto già non roseo prima della pandemia. In particolare i piccoli negozi registrano perdite sulle vendite dal 20 al 30 per cento. Circa il 10 per cento ha cessato l'attività. In questo settore gli impieghi sono diminuiti del 4,3 per cento.

7.12 Conclusione

Pur diverse fra di loro, le misure adottate dai vari Governi per combattere le ripercussioni economiche della pandemia presentano punti in comune. La maggior parte dei Paesi europei punta a misure destinate a contribuire alla copertura dei costi fissi di strutture e aziende interessate dalle chiusure. In numerosi Stati le sovvenzioni ai costi fissi sono state erogate sotto forma di contributi a fondo perduto con l'obiettivo di sostenere la liquidità delle imprese.

Sul piano del diritto di locazione gli interventi sono stati rari e, se operati, hanno riguardato la proroga delle scadenze di pagamento o di disdetta. Negli undici Paesi europei presi in esame non si registrano riduzioni delle pigioni disposte per legge. In alcuni (Paesi Bassi, Francia, Germania) le associazioni mantello interessate sono giunte a un accordo, in parte anche con la mediazione dello Stato, sulle raccomandazioni in materia di pigioni commerciali.

8 Possibili misure: presentazione e valutazione

Nel mandato dell'8 aprile 2020, che chiedeva di monitorare la situazione delle pigioni commerciali, il Consiglio federale ha anche incaricato l'UFAB di presentare proposte per il futuro. Con l'approvazione di due mozioni dello stesso tenore e il mandato di elaborare il testo della legge sulle pigioni commerciali COVID-19a (cfr. cap. 2), il Parlamento si è pronunciato sulla necessità di adottare misure in questo settore e, in caso affermativo, sulla loro natura. La legge, se approvata dal Parlamento, avrà essenzialmente effetto retroattivo. Se entrerà in vigore al più presto a fine dicembre 2020, disciplinerà le conseguenze delle chiusure e le restrizioni dalla primavera 2020.

Dato che il coronavirus sta continuando a influenzare la vita sociale ed economica, si può partire dal presupposto che talune strutture e aziende accessibili al pubblico – in immobili propri o locati – stenteranno a ritornare ai fatturati registrati prima della pandemia. In relazione a questa problematica, nei mesi scorsi sono state presentate varie proposte di misure. Le più importanti sono illustrate brevemente qui appresso e valutate sulla base dei seguenti criteri.

 Efficacia specifica (targeted): la misura permette di conseguire lo scopo previsto? Contribuisce alla sopravvivenza a lungo termine delle imprese senza rallentare il cambiamento strutturale? Ha effetti collaterali indesiderati?

- Rapida applicabilità (timely): la misura può essere realizzata rapidamente e sarà efficace in tempo utile (entro uno o due anni)?
- Misura temporanea (temporary) e costi: La misura ha natura temporanea? Quali costi comporta per Confederazione, Cantoni, città e Comuni o terzi?

Si tratta di un'analisi alla quale i membri del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali hanno contribuito, ma che non li vincola sotto il profilo né dei contenuti né della valutazione.

8.1 Clausola giuridica speciale «clausula rebus sic stantibus» nel diritto di locazione

Il principio della «clausula rebus sic stantibus» consente di adeguare un contratto qualora i rapporti fra prestazione e contropartita, determinanti per l'esecuzione del contratto, siano fondamentalmente cambiati. Secondo il Tribunale federale, una sentenza giudiziaria può ad esempio eliminare una situazione fortemente inaccettabile, ma non ripristinare un equilibrio completo 16. La legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr; RS 221.213.2) prevede una «clausula rebus sic stantibus» in un certo senso codificata. L'articolo 13 LAAgr stabilisce che se il reddito consueto della cosa affittata è diminuito temporaneamente in misura considerevole per infortunio o evento naturale straordinario, l'affittuario può pretendere una riduzione adeguata del fitto per un periodo determinato. Ecco perché l'idea di includere una disposizione simile nel diritto di locazione è stata discussa durante la sessione straordinaria di inizio maggio. Se il fatturato di un locatore commerciale si è ridotto notevolmente a causa di un evento imprevisto o di una crisi è opportuno chiedere un adeguamento della pigione.

Valutazione: una simile disposizione aumenterebbe sicuramente la pressione, nel caso di un evento, a favore di un opportuno adeguamento della pigione o dell'affitto e risulterebbe pertanto mirata. Il suo effetto è tuttavia limitato non solo dalla controversa applicabilità (come misurare una diminuzione significativa?), ma anche dal fatto che sarebbe necessario continuare a negoziare in ogni singolo caso l'importo della pigione o dell'affitto. Dato che presuppone una modifica del CO, una simile disposizione non potrebbe essere attuata rapidamente. Inoltre sarebbe di natura non temporanea, ma permanente. I costi, infine, dipenderebbero dall'accordo raggiunto. Una speciale «clausula rebus sic stantibus» giuridica soddisfa solo parzialmente i criteri; anche senza questa disposizione le parti contraenti possono far valere la clausola e convenire un adeguamento della pigione o dell'affitto (cfr. capitolo 5).

8.2 Prolungamento delle scadenze in caso di mora e disdetta

Nel quadro della procedura di consultazione della legge sulle pigioni commerciali COVID-19, la Swiss Retail Federation ha proposto di concedere per un certo periodo una scadenza di pagamento di 180 giorni ai locatari in mora a causa delle chiusure e delle restrizioni disposte dalle autorità, in deroga all'articolo 257d capoverso 1 CO, in cui la scadenza prevista è di 30 giorni. La proposta si riallaccia alle disposizioni dell'ordinanza COVID-19 locazione e affitto, con la quale il Consiglio federale ha prolungato la da 30 a 90 giorni la scadenza in caso di mora nel pagamento delle pigioni abitative e commerciali e da 60 a 120 quello degli affitti (cfr. capitolo 1.3). Questa misura era valida unicamente per pigioni e affitti incluse spese accessorie dovute fra il 13 marzo e il 31 maggio 2020 e non è più in vigore.

Con la mozione 20.3158 del 28 aprile 2020 della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale, il Consiglio federale dovrebbe essere incaricato di prolungare l'ordinanza COVID-19 locazione e affitto sino al 13 settembre 2020. Il 1° maggio 2020 il Consiglio federale ha proposto di accogliere la mozione, che è stata approvata dal Consiglio nazionale il 5 maggio 2020 con 99 voti su 85 e sei astenuti e respinta invece il 6 maggio 2020 dal Consiglio degli Stati con 16 voti contro 22. Un altro intervento parlamentare – la mozione 20.3386 Brenzikofer del 6 maggio 2020 – ha chiesto di elaborare una normativa che proroghi almeno sino a fino a dicembre 2021 i termini di pagamento delle pigioni per i locatari di locali commerciali che sono in mora a causa della pandemia di coronavirus. Il Consiglio federale ha raccomandato di accogliere la mozione il 26 agosto 2020 facendo riferimento alla mozione 20.3158 rifiutata dal Parlamento.

-

¹⁶ Cfr. DTF 59 II 372.

Valutazione: il prolungamento della scadenza di pagamento a 90 giorni nel quadro dell'ordinanza COVID-19 locazione e affitto si è rivelato efficace in quanto è stato recepito da molti interessati come un segnale importante, per lo meno psicologicamente. Un prolungamento di questa scadenza a 180 giorni e un'estensione alla protezione contro i licenziamenti aumenterebbero considerevolmente la sicurezza di pianificazione dei locatari di locali commerciali coinvolti. Nel giugno 2020 il Parlamento ha tuttavia respinto un prolungamento moderato della scadenza di pagamento di 90 giorni. Anche questa misura prevedeva una modifica del CO e non è pertanto attuabile in tempo utile. La proposta, concepita come misura provvisoria, comporta tuttavia un trasferimento degli oneri che – nonostante le pigioni e i fitti continuino a essere dovuti – può creare problemi economici ai locatori. Un simile prolungamento soddisfa solo parzialmente i criteri; a deporre a sfavore di questa misura sono soprattutto le previste modifiche di legge.

8.3 Pigioni indicizzate sul fatturato

In seguito alle misure di protezione ci vorrà del tempo prima che i numerosi hotel, ristoranti, bar e negozi raggiungano nuovamente, in particolare nelle aree turistiche, il livello antecedente alla pandemia. Per meglio tenere conto dell'incerta evoluzione del fatturato, gastrosuisse ha proposto, fra l'altro, un sistema di pigioni indicizzate sulla cifra d'affari. Questo sistema prevede che durante un certo periodo la pigione o l'affitto vengano adeguate al fatturato ottenuto. Il valore di riferimento dell'anno precedente vale come indice corrispondente al 100 per cento del fatturato. Nel periodo di validità della pigione indicizzata sul fatturato andrebbe versato unicamente un acconto; la pigione o l'affitto verrebbero definiti sulla base del fatturato ottenuto.

Valutazione: la proposta di una pigione provvisoriamente indicizzata sul fatturato alleggerisce sicuramente i locatari di locali commerciali, facendo dipendere una parte considerevole dei costi fissi dall'andamento del fatturato. È anche facilmente attuabile, in quanto non richiede modifiche di legge. Le pigioni basate sul fatturato sono possibili già oggi e vengono anche concordate. Il diritto di locazione non prevede praticamente nessuna disposizione in merito. Le parti contraenti sono pertanto libere di optare temporaneamente per questa soluzione. Per i locatori le pigioni e gli affitti indicizzati genererebbero normalmente redditi inferiori a quelli previsti nell'attuale contratto di locazione; una simile soluzione rientra tuttavia anche nell'interesse a lungo tempo del locatore, in quanto contribuisce al mantenimento dell'attività commerciale in locazione. Le parti contraenti possono sceglierla anche per un periodo di tempo determinato.

8.4 Diritto di disdetta speciale per il coronavirus

La Swiss Retail Federation, inoltre, ha proposto che ai motivi di disdetta straordinari dei locatari se ne aggiunga uno speciale per il coronavirus. In caso di pandemia o di evento analogo che limiti fortemente il proseguimento dell'attività commerciale, i locatari (di locali commerciali) avrebbero la possibilità di rescindere o modificare il contratto di locazione.

Valutazione: l'introduzione di un diritto di disdetta speciale potrebbe aumentare la pressione sui locatori per far loro modificare le condizioni contrattuali. Tuttavia potrebbe anche avere un effetto collaterale indesiderato, quello cioè di tradurre il rischio supplementare del locatore in un premio di rischio nella pigione o nelle condizioni di locazione. Anche questa misura prevede una modifica del CO e non è pertanto attuabile in tempo utile. Inoltre assumerebbe carattere permanente.

8.5 Misure di sostegno a favore dei Cantoni

Vari Cantoni hanno adottato misure a favore delle imprese colpite (cfr. capitolo 6), tenendo conto così delle specifiche condizioni locali e intervenendo a titolo sussidiario. Nel quadro del dibattito all'interno del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali è stato proposto che la Confederazione sostenga l'operato dei Cantoni da un lato fornendo consulenza e informazioni o favorendo lo scambio di esperienze e dall'altro aiutando a porre in essere modelli di sostegno o offrendo incentivi a quelli cantonali. Simili riflessioni sono state formulate anche al Consiglio degli Stati in sede di esame della mozione 20.3460.

Valutazione: i modelli di sostegno cantonali sono mirati e adattati alle situazioni. Favoriscono soluzioni consensuali tendenzialmente idonee ad adeguarsi al meglio alle condizioni concrete del singolo caso. Un aiuto della Confederazione, la cui forma e portata dovrebbero essere concordate con i Cantoni, potrebbero incrementare l'efficacia delle misure cantonali. Il coordinamento con i Cantoni

permetterebbe anche di rispettare i criteri di una rapida messa in atto e della provvisorietà delle misure. Tuttavia si tradurrebbe solo in un sostegno sotto forma di consulenza e informazioni. Non vi sono riferimenti normativi per sussidi finanziari. Inoltre Confederazione e Cantoni hanno già messo a punto soluzioni specifiche in relazione a casi di rigore.

8.6 Miglioramento della qualità delle statistiche nel settore delle pigioni commerciali

Alla luce del contesto determinato dal coronavirus e del mandato della Confederazione di effettuare un monitoraggio, l'UFAB ha dovuto esaminare in modo approfondito la situazione delle pigioni commerciali in Svizzera. Dalla cooperazione con Wüest Partner relativa all'analisi strutturale è emersa con chiarezza la scarsità di riferimenti statistici sull'argomento sia all'interno sia all'esterno dell'Amministrazione federale. L'UFAB ha pertanto esaminato, insieme all'Ufficio federale di statistica, le possibilità presenti all'interno della statistica attuale.

L'esito può essere così riassunto: le statistiche pubbliche non consentono di stilare un quadro completo delle pigioni commerciali. In alcuni casi, per esempio nella statistica sul valore aggiunto, vengono rilevati dati a campione sulle spese di pigione e affitto. Le informazioni sono tuttavia riportate in serie di dati differenti e sotto una forma che non consente di costituire un universo statistico di base affidabile.

Valutazione: sulla base delle esperienze sinora raccolte in sede di rilevazioni totali per la statistica pubblica una simile soluzione è da scartare alla luce dell'investimento iniziale richiesto per più anni. Anche l'UST fa ricorso a stime, in particolare nei casi in cui il servizio non può essere fornito da operatori privati. Questa misura, inoltre, non avrebbe carattere provvisorio.

9 Conclusione

La ripresa economica relativamente rapida e sostenuta e il numero sorprendentemente elevato di accordi sulla riduzione delle pigioni forniscono attualmente soltanto indizi di criticità estese e diffuse nel settore delle pigioni commerciali. Anche i numeri relativi ai fallimenti di imprese e la statistica delle autorità di conciliazione rientrano nella norma o sono addirittura inferiori all'anno precedente. Ciò non esclude tuttavia che in singoli casi la situazione sia insoddisfacente. Secondo l'evoluzione della pandemia la situazione potrebbe di nuovo rapidamente peggiorare. L'esperienza ha inoltre dimostrato che la situazione è stata percepita in modo diverso da una regione all'altra e che i Cantoni hanno messo a punto formule di sostegno in linea con le realtà locali. Ciò dovrebbe costituire un modello promettente anche per il futuro.

10 Allegato

Panoramica dei Cantoni

Cantone Quando		Che cosa	Durata	Costi
GE	06.04.2020	- Pigioni sino a CHF 3500 al mese: Quota Cantone max. 50 %	Aprile	6 mio.
	30.04.2020	- Pigioni sino a CHF 3500 al mese: Quota Cantone max. 50 %	Maggio, giugno	13 mio.
		Pigioni da CHF 3500 a 7000 al mese: Il Cantone paga da uno a tre pigioni mensili se locatori e locatari versano ciascuno una pigione mensile.		
		- Pigioni da CHF 7000 a 10 000 al mese: il Cantone paga da uno a tre pigioni mensili (max. CHF 7000)		
VD	17.04.2020	- 25 % locatari, 50 % locatori, 25 % Cantone	Maggio, giugno	20 mio.
		- Vale per pigioni sino a CHF 3500, per i ristoranti sino a CHF 5000 al mese.		
		- Contributo massimo del Cantone: CHF 2500 al mese:		
FR	15.04.2020	Contributo a pigioni/affitti/tassi ipotecari		5 mio.
	22.04.2020	Il Cantone paga da uno a tre pigioni mensili se locatori e locatari versano ciascuno una pigione mensile.	Aprile, maggio, giugno	20 mio.
		- Vale per pigioni sino a max CHF 2500, per i ristoranti sino a CHF 3500 al mese.		
	09.06.2020	- Aumento dei contributi retroattivo da CHF 2500 a 5000 e da CHF 3500 a 7000.		
NE	08.05.2020	- 25 % locatari, 50 % locatori, 25 % Cantone	Marzo, aprile,	2 mio.
		- Max. CHF 3000 al mese per negozi che il 27 aprile hanno potuto riaprire / max. CHF 5000 al mese per quelli che sono stati costretti a rimanere chiusi più a lungo	maggio, giugno	
BS	08.05.2020	Il Cantone paga da uno a tre pigioni mensili se locatori e locatari versano ciascuno una pigione mensile.	Aprile, maggio, giugno	18 mio.
		- Nessun licenziamento presso i locatari		
		- Si applica a pigioni sino a CHF 20 000 al mese		
		Contributo del Cantone max. CHF 6700 al mese.		
so	01.07.2020	Il Cantone paga 1/3 delle pigioni mensili per il periodo interessato dalle chiusure se il locatore riduce la pigione di almeno 1/3	Marzo, aprile, maggio, giugno	7 mio.
		Varie condizioni riguardanti la protezione del lavoratore, esecuzioni ecc.		
		Contributo del Cantone max. CHF 5000 al mese.		