



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR

**Ufficio federale delle abitazioni UFAB**  
Direzione

Berna, 30 giugno 2021

---

# **Secondo rapporto di monitoraggio delle pigioni commerciali**

## Situazione delle pigioni commerciali dall'autunno 2020 in seguito alla pandemia di COVID-19

---

N. di riferimento: BWO-044.5-265/70/18



BWO-D-86623401/27

## Indice

<b>Compendio</b>	<b>3</b>
<b>1 Contesto e continuazione del monitoraggio delle pigioni commerciali</b>	<b>4</b>
<b>2 Evoluzione delle misure anti COVID-19 a partire dall'autunno 2020</b>	<b>4</b>
2.1 Misure per strutture e aziende accessibili al pubblico	4
2.2 Legge sulle pigioni commerciali COVID-19 respinta dal Parlamento	5
2.3 Adeguamento della legge COVID-19 e ampliamento dei provvedimenti per i casi di rigore	5
2.4 Valutazioni del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali	6
<b>3 Sviluppo economico</b>	<b>7</b>
<b>4 Aggiornamento della situazione dei titolari di imprese</b>	<b>7</b>
4.1 Le diverse fasi	8
4.2 Impatto della seconda ondata	8
4.3 Conclusione: impatto meno forte, ma di maggiore durata	11
<b>5 Sondaggio sulla situazione dei locatari commerciali</b>	<b>12</b>
5.1 Difficoltà economiche evidenti	12
5.2 Leggera diminuzione delle intese tra locatari e locatori	13
5.3 Aiuti per i casi di rigore e prospettive future	16
<b>6 Modelli di sostegno adottati dai Cantoni</b>	<b>18</b>
6.1 Modelli di sostegno cantonali	18
6.2 Rapporto con la normativa per i casi di rigore	19
6.3 Informazione e consulenza	19
6.4 Altre osservazioni	19
<b>7 Modelli di sostegno adottati da città e comuni</b>	<b>19</b>
7.1 Modello basilese diffuso nelle città	20
7.2 Ulteriori misure a favore delle aziende colpite	20
<b>8 Conclusione</b>	<b>21</b>
<b>9 Allegato</b>	<b>22</b>
- gfs.bern, Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Rapporto conclusivo del 16.6.2021 (Allegato 1).	
- Wüest Partner, Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021. Teilweise Aktualisierung des Grundlagenberichts von 2020. Rapporto conclusivo dal 28.5.2021 (Allegato 2).	

## Compendio

Nell'ambito delle misure anti COVID-19 le autorità hanno imposto nuove chiusure e restrizioni per contenere la seconda ondata di contagi. Secondo le stime di Wüest Partner, le maggiori restrizioni della seconda ondata, imposte dal 18 gennaio al 28 febbraio 2021, hanno colpito circa 48 000 contratti di locazione per un importo complessivo di 320 milioni di franchi al mese. Questi dati corrispondono al 15,9 per cento del volume delle pigioni e al 12,3 per cento dei rapporti di locazione, ma soltanto al 6,7 per cento degli occupati e al 10,5 per cento degli stabilimenti.

Rispetto alla prima ondata, la seconda ha interessato una percentuale inferiore di contratti d'affitto e volumi delle pigioni. Le chiusure e le restrizioni sono però durate più a lungo, anche se si sono limitate a un minor numero di settori (in particolare quelli della ristorazione e della vendita al dettaglio). In entrambi i casi il volume complessivo delle pigioni è stato all'incirca uguale.

Il sondaggio di gfs.bern ha rilevato che nel 2020 circa tre quarti dei locatari commerciali intervistati – tutti attivi nei settori più colpiti – hanno subito un calo del fatturato, particolarmente frequente nel caso delle piccole aziende. La percentuale di imprese che stentano a pagare la pigione si è quadruplicata rispetto alla situazione pre-pandemia.

Anche nella seconda ondata molti locatari e locatori sono riusciti a raggiungere un'intesa. Il 29 per cento dei primi ha ottenuto una concessione, il 16 per cento no. Entrambi i valori sono leggermente inferiori a quelli dell'estate 2020, perché al tempo stesso è aumentata la quota dei casi in cui evidentemente non è stata cercata una soluzione consensuale. Il rapporto tra intese raggiunte e mancate è tuttora di due a uno. Anche dal punto di vista dei locatori le intese sono leggermente calate (dal 47 al 44 %), mentre quelle mancate sono rimaste stabili (5 %). Il 47 per cento sembra non aver avuto contatti con i locatari o non ha fornito informazioni.

Circa il 20 per cento delle aziende ha negoziato anche con altri creditori e ha ottenuto concessioni, in media, nel 54 per cento dei casi. Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, le dimensioni aziendali non sono state un fattore decisivo.

Il 20 per cento degli interpellati ha chiesto gli aiuti per i casi di rigore e, di questi, il 71 per cento li ha ottenuti.

Rispetto all'estate 2020 il doppio delle aziende intervistate si aspetta un miglioramento della situazione economica (26 %), il 38 per cento un peggioramento e il 21 per cento prevede che rimanga immutata. Il 46 per cento afferma di volere mantenere invariato il proprio contratto di locazione, cifra quasi identica a quella del primo sondaggio di giugno 2020. La percentuale di coloro che intendono disdire il loro contratto di locazione o cessare la propria attività commerciale è del 10 per cento.

Dai sondaggi nei Cantoni è emerso che nella seconda e nella terza ondata i modelli di sostegno esistenti per le pigioni commerciali sono stati mantenuti nei Cantoni di GE, BS e FR, ma sono stati abbandonati a BL, NE e SO. Tutti gli altri Cantoni ritengono che i provvedimenti per i casi di rigore siano uno strumento più adeguato. Nel contempo le città di Berna e Zurigo hanno introdotto un proprio modello di sostegno per le pigioni commerciali. Anche Lucerna ha seguito questo esempio. Altre città sostengono le proprie aziende con misure diverse.

A causa delle misure anti COVID-19 la ripresa economica si è indebolita, fino a interrompersi nel semestre invernale 2020/2021. Nel 1° trimestre 2021 il PIL è di nuovo calato, per la prima volta dalla primavera precedente (-0,5 %), anche se non così drasticamente come allora. Gli indicatori precursori e i dati attuali lasciano però supporre che l'economia elvetica farà registrare una rapida ripresa. Per il 2021 e il 2022 il gruppo d'esperti della Confederazione si aspetta una crescita del PIL pari a 3,6 punti percentuali.

## 1 Contesto e continuazione del monitoraggio delle pigioni commerciali

Il 7 ottobre 2020 il Consiglio federale ha presentato un primo rapporto di monitoraggio sulla situazione delle pigioni commerciali in seguito alla pandemia di COVID-19<sup>1</sup>. Questo rapporto si rifà a una decisione dell'8 aprile 2020, quando il Consiglio federale aveva incaricato il DEFR di monitorare insieme al DFF la situazione delle pigioni commerciali<sup>2</sup>. Il rapporto di monitoraggio del 7 ottobre 2020 traccia un bilancio della situazione dall'inizio della pandemia fino a metà settembre 2020 e illustra per la prima volta la struttura e il volume delle pigioni commerciali in Svizzera. Rileva anche il volume delle pigioni a carico delle imprese colpite dalle misure anti COVID-19 adottate in primavera. Il rapporto si è basato su un sondaggio rappresentativo presso locatari e locatori di spazi commerciali interessati dalle chiusure e dalle restrizioni ordinate in quel periodo. Ne è emerso che la maggioranza (ca. il 60 %) dei locatari e dei locatori hanno cercato e anche trovato soluzioni consensuali. Secondo i risultati del sondaggio, il numero delle intese raggiunte ha notevolmente superato quello delle intese mancate, e questo dal punto di vista sia dei locatari che dei locatori. Fiducioso in una ripresa economica rapida e sostenuta, nell'autunno 2020 il Consiglio federale era giunto alla conclusione che nel settore delle pigioni commerciali vi erano soltanto pochi indizi di criticità estese e diffuse. Non escludendo però un peggioramento della situazione a seconda dell'andamento della pandemia, l'Esecutivo aveva incaricato l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) di rinnovare il mandato di monitoraggio affidato al gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali<sup>3</sup>. L'UFAB è anche stato incaricato di valutare insieme ai Cantoni l'ipotesi di un sostegno a livello di consulenza e informazione.

Questo secondo rapporto di monitoraggio illustra l'evoluzione delle condizioni quadro e della situazione delle pigioni commerciali dall'autunno 2020 a maggio 2021. Come già nell'estate 2020, l'UFAB ha commissionato all'istituto di ricerca gfs.bern un sondaggio rappresentativo sulle soluzioni adottate. La ditta Wüest Partner è inoltre stata incaricata di stimare, nel periodo in questione, il volume delle pigioni interessate dalle nuove chiusure e di rilevare la situazione nei diversi settori. Insieme alla Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica (CDEP) e all'Unione delle città svizzere (UCS), l'UFAB ha condotto un'indagine presso i Cantoni e le grandi città per farsi un'idea dei modelli di sostegno esistenti in relazione alle pigioni commerciali.

## 2 Evoluzione delle misure anti COVID-19 a partire dall'autunno 2020

### 2.1 Misure per strutture e aziende accessibili al pubblico

Dopo che, alla fine dell'estate 2020, gran parte delle restrizioni erano state revocate, in settembre e soprattutto in ottobre i contagi sono di nuovo rapidamente aumentati. Verso la fine di ottobre molti Cantoni hanno deciso di imporre restrizioni a determinate attività del tempo libero e agli esercizi di ristorazione. Quando, all'inizio di novembre, i nuovi contagi sono saliti temporaneamente a oltre 10 000 al giorno, alcuni Cantoni, soprattutto romandi, hanno chiuso bar e ristoranti. A livello federale a fine ottobre è stato vietato l'esercizio di discoteche e sale da ballo.

In base all'ordinanza del 19 giugno 2020 sui provvedimenti per combattere l'epidemia di COVID-19 nella situazione particolare (ordinanza COVID-19 situazione particolare; RS 818.101.26), il Consiglio federale ha imposto ulteriori restrizioni a partire da dicembre 2020. Tra l'inizio di dicembre 2020 e la fine di maggio 2021 le principali misure adottate per negozi, strutture accessibili al pubblico e aziende erano le seguenti<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> Cfr. comunicato stampa del Consiglio federale del 7 ottobre 2020: <https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa/comunicati-stampa-consiglio-federale.msg-id-80620.html>

<sup>2</sup> Cfr. comunicato stampa del Consiglio federale dell'8 aprile 2020: <https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-78746.html>

<sup>3</sup> Tale gruppo di lavoro deriva dalla precedente Task force «diritto di locazione e crisi del coronavirus», istituita dal capo del DEFR. Cfr. pag. 5 del primo rapporto di monitoraggio.

<sup>4</sup> Cfr. tabella dettagliata che illustra le modifiche dei provvedimenti nazionali: [https://www.bag.admin.ch/dam/bag/it/dokumente/mt/k-und-i/aktuelle-ausbrueche-pandemien/2019-nCoV/tabelle-aenderungen-massnahmen.pdf.download.pdf/Aenderungen\\_Massnahmen.pdf](https://www.bag.admin.ch/dam/bag/it/dokumente/mt/k-und-i/aktuelle-ausbrueche-pandemien/2019-nCoV/tabelle-aenderungen-massnahmen.pdf.download.pdf/Aenderungen_Massnahmen.pdf)

Misure	In vigore da
– Ulteriori limitazioni delle capacità delle aziende (superficie minima per persona)	9 dicembre 2020
– Divieto di tenere eventi pubblici – Orari d'apertura limitati per esercizi pubblici e aziende di ristorazione (chiusura tra le ore 19 e le ore 6 nonché di domenica)	12 dicembre 2020
– Chiusura di ristoranti e bar, aziende culturali, di intrattenimento e del tempo libero, palestre e impianti wellness (con possibilità di allentamento da parte dei Cantoni; la misura viene revocata con effetto dal 9 gennaio 2021) – Ulteriore restrizione del numero di persone nei negozi	22 dicembre 2020
– Chiusura di negozi che non vendono beni di prima necessità	18 gennaio 2021
– Apertura di negozi, musei e biblioteche – Apertura delle strutture sportive e del tempo libero esterne	1° marzo 2021
– Apertura delle terrazze dei ristoranti – Riammessi, ma con restrizioni, gli eventi nonché le attività sportive e culturali	19 aprile 2021

## 2.2 Legge sulle pigioni commerciali COVID-19 respinta dal Parlamento

Il 18 settembre 2020 il Consiglio federale aveva adottato il messaggio concernente la legge federale sulle pigioni e sui fitti durante le chiusure aziendali e le limitazioni ordinate per combattere il coronavirus (COVID-19) (Legge sulle pigioni commerciali COVID-19), dando così seguito a un mandato del Parlamento<sup>5</sup>. Con due mozioni dello stesso tenore, quest'ultimo aveva infatti chiesto al Consiglio federale una regolamentazione giuridica nel settore delle pigioni commerciali. La legge sulle pigioni commerciali COVID-19 prevedeva che i locatari che nella primavera del 2020 avevano dovuto chiudere o limitare fortemente le loro attività fossero esentati dal pagamento del 60 per cento della pigione. Per i locatari che a causa delle conseguenti perdite sulle pigioni si fossero trovati in gravi necessità economiche, la legge prevedeva un'indennità a carico della Confederazione.

Il Consiglio nazionale ha discusso come prima Camera la legge sulle pigioni commerciali COVID-19 nella sessione speciale di fine ottobre 2020. Contrariamente alla raccomandazione della sua commissione consultiva, il 29 ottobre 2020 ha deciso (con 91 voti favorevoli, 89 contrari e 4 astensioni) di entrare in materia e ha incaricato la Commissione di provvedere entro la sessione invernale alle deliberazioni di dettaglio. Dopo queste deliberazioni, tuttavia, il 30 novembre 2020 la Camera bassa del Parlamento ha respinto il disegno di legge nella votazione generale con 100 voti contrari, 87 favorevoli e 7 astensioni. Dato che il 2 dicembre successivo il Consiglio degli Stati si è espresso analogamente (con 30 voti contrari e 14 favorevoli), il progetto di legge non è andato a buon fine.

## 2.3 Adeguamento della legge COVID-19 e ampliamento dei provvedimenti per i casi di rigore

Durante il dibattito relativo alla legge sulle pigioni commerciali COVID-19 sono stati più volte citati i provvedimenti per i casi di rigore per le imprese colpite dalle restrizioni. Secondo l'articolo 12 della legge federale del 25 settembre 2020 sulle basi legali delle ordinanze del Consiglio federale volte a far fronte all'epidemia di COVID-19 (legge COVID-19; RS 818.102), la Confederazione può sostenere le imprese che, a causa della natura delle loro attività economiche, sono particolarmente colpite dalle conseguenze dell'epidemia di COVID-19. Nella sessione invernale 2020 e in quella primaverile 2021 la legge COVID-19 è stata adeguata ai più recenti sviluppi della situazione e la regolamentazione per i

<sup>5</sup> Cfr. FF 2020 7289.

casi di rigore è stata ampliata notevolmente. Mentre all'inizio di novembre la Confederazione e i Cantoni avevano previsto 400 milioni di franchi per questo tipo di provvedimenti, entro la fine di marzo 2021 tale importo è stato aumentato a 10 miliardi di franchi.

Il fattore decisivo per la concessione di aiuti per i casi di rigore è che le aziende colpite abbiano subito un calo del fatturato di almeno il 40 per cento e che questa perdita abbia causato ingenti costi fissi scoperti. Il requisito del calo del fatturato di almeno il 40 per cento non si applica alle aziende che a causa delle misure imposte dalla Confederazione o dai Cantoni hanno dovuto chiudere per almeno 40 giorni. Il sostegno per i casi di rigore è finalizzato a contenere le perdite e a mantenere così in vita aziende sostanzialmente redditizie e vitali. I contributi della Confederazione non sono vincolati, ma nella maggior parte dei casi vengono utilizzati per coprire una parte dei costi fissi. In questi costi sono compresi in ampia misura anche i costi immobiliari e di locazione. Secondo l'analisi strutturale effettuata da Wüest Partner nell'ambito del primo rapporto di monitoraggio, i costi immobiliari e di locazione medi di tutte le aziende svizzere sono pari al 7 per cento del loro fatturato annuo. Come ha rivelato il sondaggio di gfs.bern dell'estate 2020, i costi immobiliari delle aziende interessate dalle chiusure si aggirano in media intorno al 10 per cento, mentre i costi salariali ammontano in media a più di un terzo del fatturato.

In sede di revisione della legge COVID-19, nella sessione primaverile 2021 è stato proposto di inserire nella legge due disposizioni relative al diritto di locazione. La prima riguardava un'estensione del termine di pagamento in caso di mora a 90 giorni per i rapporti di locazione e a 120 giorni per i rapporti d'affitto. Questa disposizione era compresa nell'ordinanza del 27 marzo 2020 sull'attenuazione dell'impatto del coronavirus (COVID-19) in materia di locazione e affitto (ordinanza COVID-19 locazione e affitto; RS 221.213.4), in vigore dal 28 marzo al 31 maggio 2020. L'altra disposizione voleva che fossero annullate le disdette di rapporti di locazione e affitto commerciali emesse durante la chiusura ordinata dalle autorità e nei sei mesi successivi. Le due disposizioni hanno trovato un certo sostegno soprattutto nel Consiglio nazionale, ma alla fine non sono confluite nella legge COVID-19.

#### **2.4 Valutazioni del gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali**

Da ottobre 2020 il gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali si è riunito quattro volte in conferenza telefonica (22 ottobre 2020 / 4 febbraio 2021 / 29 marzo 2021 / 31 maggio 2021).

In occasione della prima conferenza telefonica (22 ottobre) diversi membri del gruppo di lavoro hanno espresso il timore che per i titolari di aziende le difficoltà economiche sarebbero aumentate e si sarebbero poi tradotte nel primo trimestre del 2021 in un aumento dei fallimenti e delle chiusure aziendali. Alcuni membri del gruppo hanno tuttavia fatto presente che tra locatari e locatori vengono tuttora cercate e trovate soluzioni individuali.

Dopo il fallimento della legge sulle pigioni commerciali COVID-19, i membri del gruppo di lavoro hanno constatato, in occasione della conferenza telefonica del 4 febbraio 2021, un tendenziale inasprimento dei rapporti tra locatari e locatori di spazi commerciali. Secondo loro, il progetto di legge avrebbe generato grandi aspettative, poi deluse dal verdetto negativo delle due Camere parlamentari. Alcuni membri del gruppo di lavoro hanno riconosciuto che con i provvedimenti previsti per i casi di rigore sarebbe diventato più difficile raggiungere un'intesa su un'eventuale riduzione della pigione. È anche stato precisato che i locatari dovevano essere liberi di decidere se percepire gli aiuti per i casi di rigore e come impiegarli.

Alla conferenza telefonica del 29 marzo 2021 una parte delle associazioni ha fatto notare che le richieste di informazioni e di consulenze sul tema delle pigioni commerciali erano nettamente calate. Altri hanno constatato un aumento delle richieste di riduzione della pigione. Secondo molte associazioni, le discussioni su eventuali misure in materia di diritto di locazione da inserire nella legge COVID-19 si sarebbero rivelate poco utili alla risoluzione dei problemi emersi. Diversi attori hanno comunque osservato che si stanno ancora trovando soluzioni, talvolta in combinazione con una proroga dei contratti. Non è stato rilevato un aumento delle procedure giudiziarie.

L'allentamento delle misure a partire dal 31 maggio 2021 è stato accolto positivamente dai partecipanti alla conferenza telefonica svoltasi lo stesso giorno. Secondo loro, gli effetti potrebbero essere maggiori di quelli emersi dai risultati dei sondaggi (cfr. cap. 5). Diversi partecipanti hanno sottolineato che in alcuni settori la prova del nove deve ancora arrivare, ad esempio nel commercio al dettaglio.

### **3 Sviluppo economico**

Il semestre invernale 2020/2021 è stato segnato dalla seconda ondata di contagi e dalle crescenti misure adottate per contenerli. La ripresa dell'economia nazionale si è pertanto indebolita fino a interrompersi: nel 4° trimestre del 2020 il PIL è aumentato in modo quasi impercettibile (+0,1 %), mentre nel 1° trimestre del 2021 è diminuito per la prima volta dalla primavera del 2020 (-0,5 %). Alcuni settori dei servizi hanno accusato un brusco calo del fatturato e anche i consumi privati sono crollati. La contrazione dell'economia non è però stata così drastica come durante la prima ondata della primavera del 2020. Ciò è dovuto in particolare allo sviluppo estremamente positivo del settore manifatturiero. Spinta dal rialzo della domanda nei principali mercati di sbocco, tra cui Cina e Stati Uniti, la crescita in questo settore ha conosciuto un'accelerazione generale nel primo trimestre. In alcuni casi la creazione di valore aggiunto ha superato nettamente persino i livelli pre-crisi.

Gli indicatori precursori, come ad esempio l'indice ISM dei direttori d'acquisto, prospettano un proseguimento del trend positivo per il settore industriale, e questo sia in Svizzera sia all'estero. Con il graduale allentamento delle misure di contenimento della pandemia la ripresa dovrebbe guadagnare in ampiezza e includere sempre di più anche i settori dei servizi maggiormente provati dalla crisi. Gli ultimi dati di alta frequenza mostrano che nei settori economici svizzeri interessati è già iniziata una rapida ripresa con i primi allentamenti a inizio marzo. Nella sua previsione di giugno 2021, il gruppo d'esperti della Confederazione si aspetta per l'anno in corso e per il prossimo una crescita del PIL ben al di sopra della media (rispettivamente del 3,6 % e del 3,3 %, al netto degli eventi sportivi), a condizione che le ulteriori misure di allentamento possano essere adottate come previsto.

Tutto sommato l'economia svizzera ha superato la crisi in modo relativamente «indenne». Le ampie misure di stabilizzazione hanno contribuito a limitarne l'impatto sul mercato del lavoro e sul potere d'acquisto delle famiglie. Al momento non ci sono gli indizi di una vera e propria ondata di fallimenti. Nei primi quattro mesi del 2021 i fallimenti di società hanno mostrato un andamento simile a quello degli anni precedenti. Nei 14 mesi dallo scoppio della pandemia si sono registrati 400 fallimenti in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La ripartizione settoriale denota una certa eterogeneità: in alcuni settori, tra cui l'industria e l'edilizia, i fallimenti sono diminuiti, mentre in altri (commercio e settore alberghiero e della ristorazione), il numero di fallimenti ha più o meno rispecchiato i livelli dell'anno prima.

### **4 Aggiornamento della situazione dei titolari di imprese**

Questo capitolo presenta l'impatto delle misure anti COVID-19 – soprattutto chiusure e restrizioni – sulle strutture e aziende interessate, in particolare nel periodo tra ottobre 2020 e maggio 2021. L'attenzione è rivolta ai rapporti di locazione colpiti dalle chiusure, al volume delle pigioni e al numero degli occupati interessati. La base è costituita dal rapporto «Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021» stilato da Wüest Partner su mandato dell'UFAB.

I risultati integrano l'analisi strutturale condotta da Wüest Partner nell'estate 2020 sull'impatto del primo lockdown sulle pigioni commerciali<sup>6</sup>. La metodologia e le fonti sono le stesse. Anche questo aggiornamento considera solo le pigioni commerciali. Non sono quindi incluse le aziende che usano locali di loro proprietà. Infine, il rapporto si concentra unicamente sugli effetti diretti delle misure anti COVID-19 e, fra queste, soltanto su quelle imposte dalla Confederazione.

<sup>6</sup> Cfr. <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/63141.pdf>

Molti risultati emersi in giugno nell'ambito dell'analisi strutturale sono confluiti in questo aggiornamento. Secondo le stime di allora esistono in Svizzera circa 391 000 rapporti di locazione commerciali per un volume mensile delle pigioni di 2 miliardi di franchi. Inoltre, circa il 60 per cento delle aziende usa locali propri. Il primo lockdown ha colpito il 28,9 per cento dei rapporti di locazione, il che corrisponde a 113 000 contratti di locazione per un totale di circa 530 milioni di franchi mensili.

#### 4.1 Le diverse fasi

La seguente tabella illustra le diverse fasi delle misure anti COVID-19 dall'inizio della pandemia.

**Tabella 1: fasi delle misure anti COVID-19**

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Fase 6	Fase 7	Fase 8	Fase 9	Fase 10
Inizio	17.03.20	27.04.20	11.05.20	08.06.20	01.08.20	19.10.20	22.12.20	18.01.21	01.03.21	19.04.21
Fine	26.04.20	10.05.20	07.06.20	31.07.20	18.10.20	21.12.20	17.01.21	28.02.21	18.04.21	31.05.21

Fonte: Wüest Partner

Le restrizioni della prima fase, quella del lockdown decretato dal Consiglio federale nella primavera del 2020, sono state le più severe. Il successivo allentamento delle misure ha comportato un rilassamento della situazione, durato tutta l'estate. In autunno (fasi 6 e 7) le misure sono state nuovamente inasprite fino a toccare un altro picco nella fase 8, anche denominata «secondo lockdown» o «lockdown 2.0». Le fasi 9 e 10, infine, sono caratterizzate da un tendenziale allentamento delle restrizioni<sup>7</sup>.

Il presente rapporto si concentra sul periodo da ottobre 2020 in poi e in particolare sulle fasi da 7 a 9, relativamente intense sotto il profilo delle misure vigenti.

#### 4.2 Impatto della seconda ondata

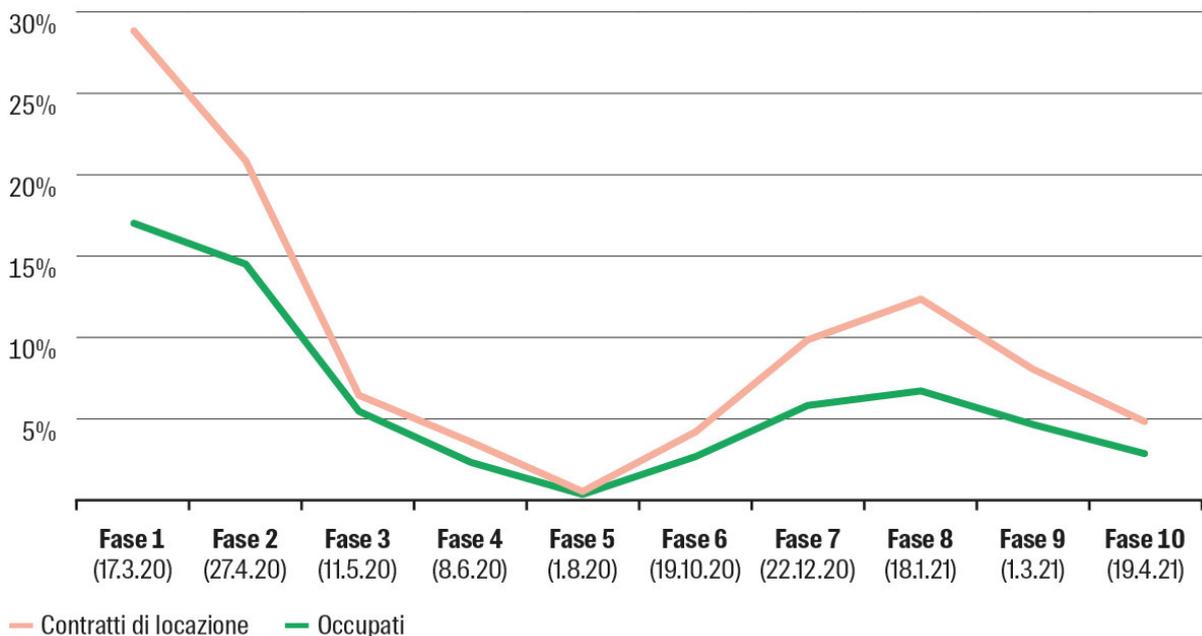
Secondo Wüest Partner, le misure della fase 8 hanno interessato circa il 15,9 per cento del volume delle pigioni e il 12,3 per cento dei rapporti di locazione, colpendo il 6,7 per cento degli occupati. Questi dati corrispondono a 320 milioni di franchi al mese per 48 000 locali commerciali la cui attività è stata chiusa o limitata in adempimento dell'ordinanza COVID-19 situazione particolare. Nelle fasi 7 e 9 le superfici commerciali utilizzabili soltanto parzialmente hanno generato costi di locazione dell'ordine, rispettivamente, di 240 e 190 milioni di franchi.

Si può quindi affermare che anche nella fase più restrittiva della seconda ondata l'impatto diretto è stato sensibilmente inferiore a quello del primo lockdown, che aveva colpito il 17 per cento degli occupati e interessato circa 113 000 rapporti di locazione. La seguente illustrazione mostra l'evoluzione dell'impatto economico complessivo.

<sup>7</sup> Per maggiori informazioni sulle misure vigenti nelle rispettive fasi, cfr. tabella al capitolo 2.1.

## Illustrazione 1: rapporti di locazione e occupati colpiti durante le fasi della pandemia

### Impatto in % nelle varie fasi delle restrizioni



— Contratti di locazione — Occupati

Tra parentesi: inizio della fase

Fonte: Wüest Partner; base di dati: UST

La tabella qui in basso illustra invece l'impatto delle chiusure e restrizioni su vari gruppi di settori. Nella fase 8 il commercio al dettaglio e il settore alberghiero e della ristorazione sono stati i settori più colpiti in termini assoluti. A differenza di tutti gli altri gruppi settoriali, nel settore alberghiero e della ristorazione e nel settore dell'intrattenimento l'impatto delle misure è stato praticamente identico a quello della fase 1. Nella ristorazione, l'impatto relativo è risultato particolarmente forte: nelle fasi da 7 a 9 le misure hanno interessato oltre l'80 per cento dei volumi delle pigioni e dei fitti.

Contrariamente alla fase 1, quest'anno le restrizioni nel settore sanitario e in quello dei servizi personali (p. es. parrucchieri o saloni per le unghie) sono state relativamente limitate. Alcune aziende costrette a chiudere hanno realizzato un fatturato maggiore rispetto al 2020 perché nel frattempo sono riuscite, ad esempio, a creare un servizio di consegna a domicilio.

**Tabella 2: pigioni commerciali interessate per gruppi settoriali in milioni di franchi al mese**

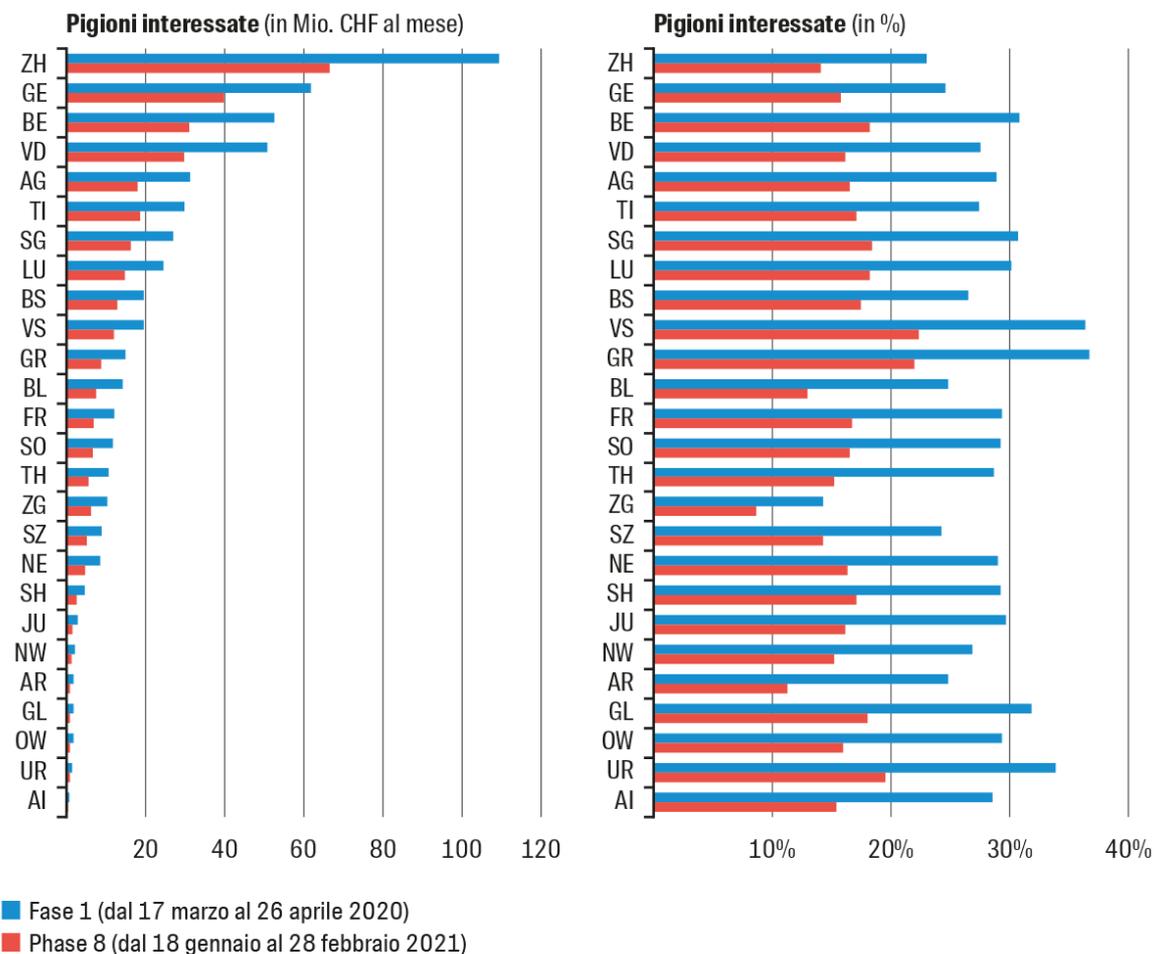
	Equivalenti a tempo pieno (UST, 2017)	Fase 1 (17.03.20 – 26.04.20)	Fase 7 (22.12.20 – 17.01.21)	Fase 8 (18.01.21 – 28.02.21)	Fase 9 (01.03.21 – 18.04.21)
Industria e agricoltura	764'690		10	0	0
Costruzioni	438'360		5	0	0
Commercio all'ingrosso	276'730		5	0	0
Commercio al dettaglio	231'520		225	75	155
Trasporto	204'240		0	0	0
Alberghi	61'900		30	10	10
Ristorazione	124'980		95	90	90
Prestazioni economiche	667'040		30	20	25
Prestazioni finanziarie	211'600		0	0	0
Amministrazione	159'430		0	0	0
Istruzione	227'140		15	5	5
Salute	292'530		40	0	0
Servizi Sociali	217'100		0	0	0
Attività ricreative	117'410		35	30	30
Servizi personali	45'910		40	0	0
<b>Totale</b>	<b>4'040'580</b>		<b>530</b>	<b>240</b>	<b>320</b>

Fonte: Wüest Partner

Le pigioni commerciali interessate dalle chiusure e dalle restrizioni sono così ripartite sui Cantoni:

**Illustrazione 2: impatto sulle pigioni commerciali per Cantone**

**Pigioni interessate per Cantone nelle fasi 1 e 8**



Fonte: Wüest Partner

Mentre il volume delle pigioni commerciali in questione è proporzionale al numero di occupati, l'impatto relativo nei Cantoni è determinato dalla struttura settoriale. Nel Cantone di Zugo, con la sua alta percentuale di aziende ad alto valore aggiunto nel settore terziario, la percentuale d'impatto è relativamente bassa, mentre è piuttosto alta nei Cantoni turistici del Vallese e dei Grigioni. In questi Cantoni la fase 1 è tuttavia intervenuta nella stagione intermedia, mentre la fase 8 ha interessato un periodo molto importante per il turismo invernale. Questi effetti stagionali non vengono praticamente considerati. Le valutazioni descrivono inoltre solo gli effetti delle misure della Confederazione, ma non quelle dei Cantoni.

### 4.3 Conclusione: impatto meno forte, ma di maggiore durata

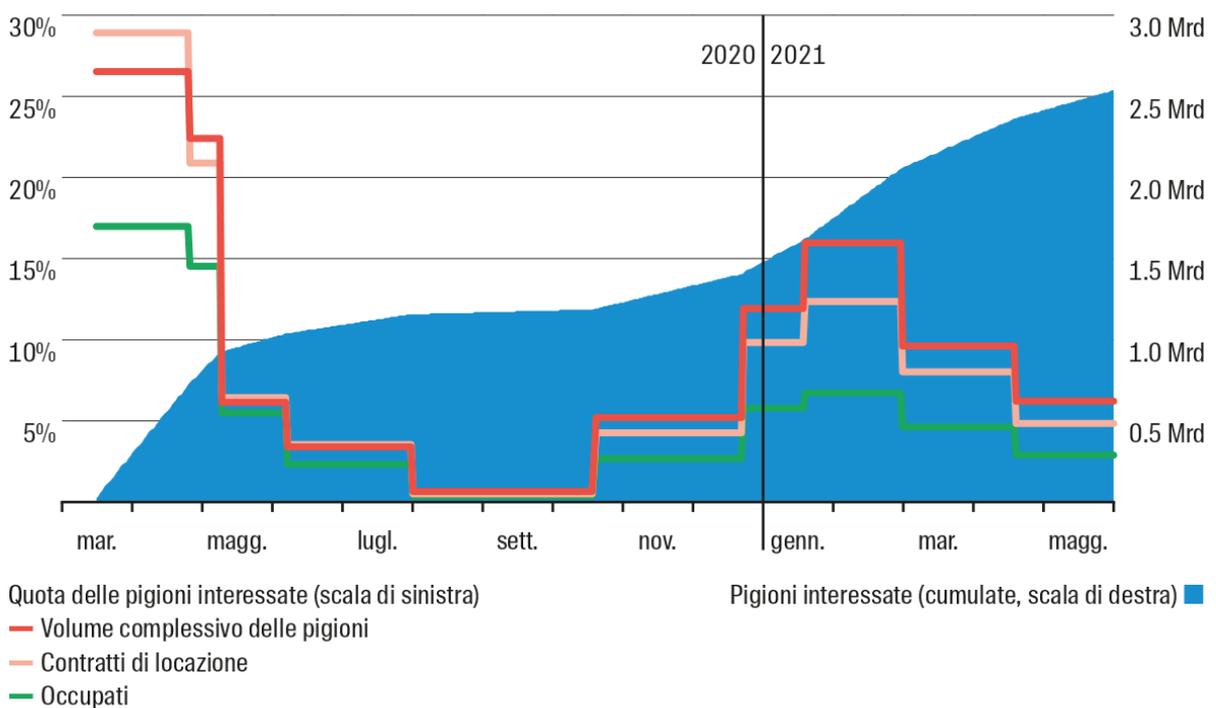
Il seguente grafico riassume i risultati ottenuti e mostra l'impatto che le misure anti COVID-19 hanno avuto nel tempo sulle pigioni, sui rapporti di locazione e sugli occupati. Sono illustrate anche le pigioni cumulate durante le restrizioni imposte dalla Confederazione.

La quota degli occupati colpiti è sempre inferiore alla quota dei rapporti di locazione, che nella seconda ondata è a sua volta inferiore alla quota delle pigioni interessate. Ciò è dovuto al fatto che in questo periodo sono rimasti colpiti molti settori in cui le pigioni per occupato sono superiori alla media. A titolo d'esempio si può citare il commercio al dettaglio con le sue vaste superfici di vendita affittate in località spesso molto frequentate.

#### Illustrazione 3: impatto su volumi delle pigioni, rapporti di locazione e occupati

##### Impatto diretto dell'ordinanza COVID-19 della Confederazione

(da marzo 2020 a maggio 2021)



Fonte: Wüest Partner, base di dati: UST

Inoltre, l'illustrazione riconferma che nella prima fase l'impatto sulle pigioni commerciali è stato molto più forte rispetto alla fase più restrittiva della seconda ondata. Lo dimostra la linea dell'area blu (area che rappresenta il volume cumulato delle pigioni interessate), mai così ripida come all'inizio della pandemia, da metà marzo a fine aprile 2020. Le misure della seconda ondata sono pertanto meno drastiche di quelle della prima, ma hanno una durata maggiore. I volumi delle pigioni interessate in entrambe le ondate sono circa gli stessi.

Rispetto all'impatto della seconda ondata, quello della prima era distribuito su più soggetti. Nella prima ondata molti settori sono stati colpiti per un periodo di tempo relativamente breve, mentre nella seconda l'impatto ha interessato meno settori, ma per un periodo di tempo più lungo (cfr. tab. 2).

Nell'intero periodo compreso tra il 17 marzo 2020 e il 31 maggio 2021 le misure anti COVID-19 hanno interessato un volume di pigioni commerciali complessivo di oltre 2,5 miliardi di franchi. Diviso per i 441 giorni di questo periodo, ciò corrisponde a una media di 5,8 milioni di franchi al giorno. A questa cifra si aggiungono le aziende che occupano spazi commerciali di loro proprietà – un altro 60 per cento rispetto al totale dei locali commerciali in questione. Come ha mostrato l'analisi strutturale di Wüest Partner di giugno 2020, i loro costi immobiliari sono pressappoco uguali a quelli dei locatari di spazi commerciali.

## **5 Sondaggio sulla situazione dei locatari commerciali**

Come si è sviluppata la situazione dei negozi colpiti dalle chiusure e dalle restrizioni nella seconda ondata? Qual è la quota dei locatari e locatori che hanno raggiunto un'intesa sulla riduzione della pigione? Che ruolo hanno svolto gli aiuti per i casi di rigore, disponibili da marzo/aprile 2021?

Per rispondere a queste domande, nella primavera del 2021 l'UFAB ha commissionato un nuovo sondaggio all'istituto di ricerca gfs.bern. Analogamente al primo sondaggio di giugno 2020, anche il secondo è stato effettuato su un campione rappresentativo lordo di circa 6000 aziende. Queste facevano parte di settori direttamente colpiti dalle chiusure (totali o parziali) oppure erano aziende che affittano spazi commerciali e uffici e quindi indirettamente interessate dal problema dei costi in questi settori. Il sondaggio è stato condotto tra il 9 aprile e il 3 maggio 2021 e ha avuto quota di feedback del 28,8 per cento.

### **5.1 Difficoltà economiche evidenti**

Una netta maggioranza dei locatari di spazi commerciali (71 %) ha affermato di aver subito nell'anno della pandemia 2020 un calo del fatturato rispetto all'anno precedente. Il fatturato è aumentato soltanto nel 7 per cento dei casi ed è rimasto stabile nel rimanente 17 per cento. La situazione delle aziende che occupano un immobile di proprietà è analoga: rispetto al 2019 il loro fatturato è diminuito nel 61 per cento, rimasto invariato nel 22 per cento e aumentato nel 9 per cento dei casi. Le aziende con meno di 10 collaboratori sembrano essere maggiormente colpite dal calo del fatturato rispetto a quelle più grandi: il 72 per cento di esse dice infatti di aver subito nel 2020 un calo del fatturato rispetto all'anno precedente, mentre per le aziende con più di 50 collaboratori questa quota è del 62 per cento. Le aziende più grandi dichiarano inoltre con una frequenza tre volte maggiore di aver avuto nel 2020 un aumento del fatturato (21 % contro il 6 % delle aziende con meno di 9 collaboratori).

Il 36 per cento delle aziende interpellate lamenta una perdita fino a un quinto, il 33 per cento una perdita dal 21 al 50 per cento e il 13 per cento una perdita di oltre la metà del fatturato. Si registrano differenze anche tra le regioni linguistiche: la quota delle aziende il cui fatturato è sceso di oltre un quinto nel 2020 è del 68 per cento nella Svizzera francese, del 50 per cento nella Svizzera italiana e del 42 per cento nella Svizzera tedesca.

A causa della pandemia è quindi diventato più difficile pagare la pigione. Durante il 2020 la percentuale delle aziende colpite che hanno segnalato difficoltà nel pagamento della pigione si è quasi quadruplicata (dall'8 % al 30 %). Questa situazione si è ulteriormente aggravata tra il primo e il secondo lockdown. Anche le perdite locative sono aumentate: se – stando alle risposte ottenute – alla vigilia del primo lockdown i locatori subivano perdite su pigioni frequenti o molto frequenti nell'11 per cento dei casi, questa quota è salita al 14 per cento prima dell'inverno 2020/21 per poi raggiungere il 17 per cento dopo il secondo lockdown.

## 5.2 Leggera diminuzione delle intese tra locatari e locatori

Circa la metà degli intervistati (49 %), sia locatari che locatori, dice di aver chiesto o proposto una concessione sulla pigione o di essere ancora in trattative. Rispetto al sondaggio di giugno 2020 questa quota è leggermente diminuita, in particolare la percentuale di coloro che si trovano ancora in trattative (passando dall'8 al 4 % nell'ottica dei locatari e dal 7 al 4% in quella dei locatori).

Nel 47 per cento dei casi non è stato né richiesta né proposta una concessione sulla pigione. Questa quota è più alta rispetto a giugno 2020, quando soltanto il 40 per cento aveva risposto negativamente alla domanda. Il motivo potrebbe essere che le aziende intervistate nei due sondaggi appartengono agli stessi settori. Alcuni di questi, ad esempio il settore dei parrucchieri, sono stati colpiti dalle misure della primavera 2020, ma non (o soltanto in misura impercettibile) da quelle della seconda ondata. L'impatto delle misure anti COVID-19 sulle aziende intervistate potrebbe essere diminuito, il che spiegherebbe (in parte) perché da ottobre 2020 un numero inferiore di aziende abbia cercato un'intesa con il locatore.

Illustrazione 4: concessioni dei locatori (ottica dei locatari)<sup>8</sup>



Fonte: gfs.bern

Il 29 per cento dei locatari intervistati dice di aver ottenuto una concessione sulla pigione. Il 16 per cento non ha invece raggiunto una soluzione consensuale con il locatore. Entrambe le quote sono leggermente inferiori a quelle dell'estate 2020. Due locatari su tre entrati in trattative con i locatori hanno raggiunto un'intesa, quota quasi identica a quella dell'estate 2020. I locatori dicono invece di essere venuti incontro ai locatari molto più spesso: nel 44 per cento dei casi ci sarebbe stata un'intesa, nel 5 per cento no. Questo rapporto, di circa 9 a 1, è simile a quello di giugno 2020.

<sup>8</sup> I locatari di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «Avete chiesto al vostro locatore (\*tra l'autunno 2020 e la primavera 2021) una concessione sulla pigione? Oltre all'aspetto finanziario si intendono anche altre forme di sostegno». La precisazione tra parentesi contrassegnata con un asterisco si riferisce unicamente al secondo sondaggio.

### Illustrazione 5: concessioni ai locatari (ottica dei locatori)<sup>9</sup>



Fonte: gfs.bern

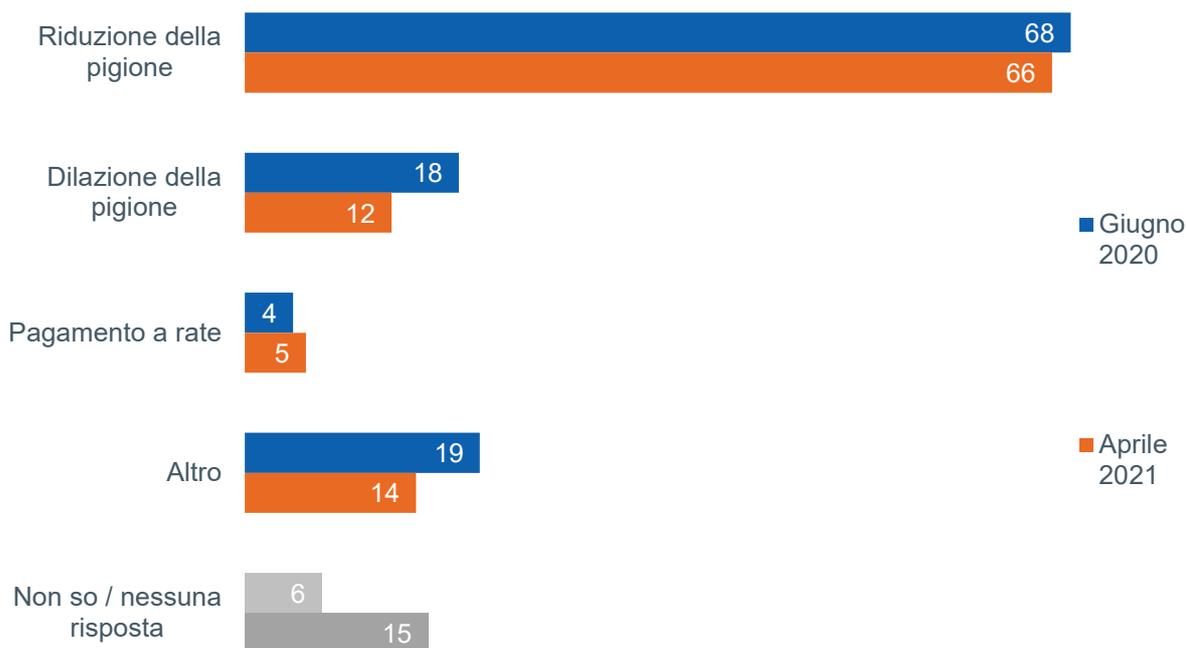
Due terzi delle intese raggiunte tra ottobre e aprile hanno avuto per oggetto una riduzione della pigione. Nel 17 per cento dei casi è stata concordata una dilazione o una rateizzazione del pagamento. Poco meno del 30 per cento degli intervistati ha detto di aver raggiunto un altro tipo d'intesa o non ne ha specificato i contenuti. Come nell'estate 2020, la riduzione della pigione è stata la misura di gran lunga più applicata.

La riduzione della pigione, se concessa, è stata del 21–50 per cento dell'importo abituale (nel 35 % dei casi). Nel 14 per cento dei casi è stata concessa una riduzione inferiore e nel 15 per cento una riduzione dal 51 al 99 per cento. Nel 13 per cento dei casi, infine, è stata concordata una rinuncia all'intera pigione.

Rispetto al primo sondaggio è aumentata la quota dei locatori che hanno concesso grandi riduzioni sulle pigioni. È pertanto salita, dal 24 al 33 per cento, anche quella di coloro che hanno perso più del 10 per cento del loro fatturato annuo a causa di queste riduzioni.

<sup>9</sup> I locatori di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «I vostri locatari vi hanno chiesto (\*tra l'autunno 2020 e la primavera 2021) una concessione sulla pigione o avete l'avete proposta voi?». La precisazione tra parentesi contrassegnata con un asterisco si riferisce unicamente al secondo sondaggio.

**Illustrazione 6: tipi di intese raggiunte<sup>10</sup>**

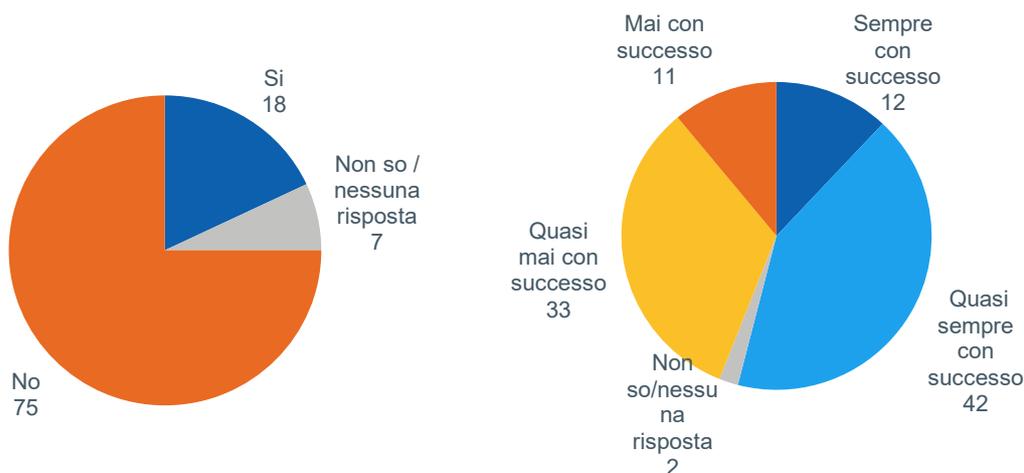


Fonte: gfs.bern

Nei casi in cui è stata raggiunta un'intesa, questa era solo raramente vincolata a particolari condizioni (nel 13 % dei casi secondo i locatori e nel 23 % secondo i locatari). Il più delle volte i locatori hanno chiesto che le autorità partecipassero al condono di una parte della pigione o che questo condono fosse limitato nel tempo.

Circa il 20 per cento delle aziende sostiene inoltre di aver negoziato anche con altri creditori per ottenere una riduzione di ulteriori costi. Lo hanno fatto soprattutto le aziende con più di 50 collaboratori (32 % contro il 17 % delle aziende con meno di 10 collaboratori). Queste trattative sono andate a buon fine nel 54 per cento dei casi a prescindere dalle dimensioni aziendali.

**Illustrazione 7: trattative con i creditori per una riduzione dei costi (a sinistra) e relativi esiti (a destra)<sup>11</sup>**



Fonte: gfs.bern

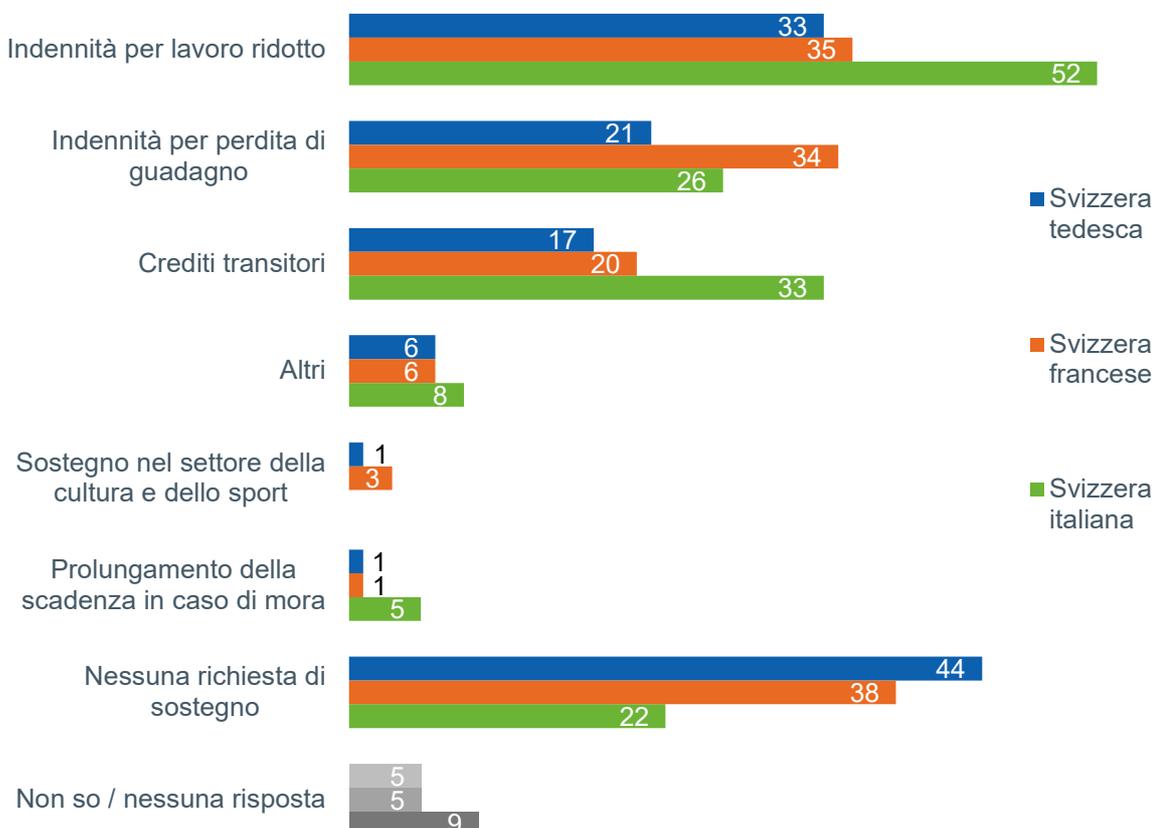
<sup>10</sup> I locatari di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «Quali misure prevedeva l'intesa proposta?».

<sup>11</sup> A sinistra i locatori di spazi commerciali interpellati hanno risposto alla domanda: «A prescindere da eventuali trattative con il suo locatore per una riduzione della pigione, dall'inizio della pandemia, nel marzo 2020, ha negoziato con altri creditori per una riduzione dei costi o delle fatture?». A destra la domanda era: «Questi negoziati si sono conclusi...».

### 5.3 Aiuti per i casi di rigore e prospettive future

Tra le misure di sostegno statali, la più richiesta è l'indennità per lavoro ridotto (35 %). È interessante notare che la quota delle aziende che non hanno chiesto alcun sostegno varia a seconda delle regioni linguistiche: nella Svizzera tedesca questa percentuale (44 %) supera del doppio quella della Svizzera italiana (22 %). Nella Svizzera francese si situa invece al 38 per cento.

**Illustrazione 8: ricorso agli aiuti COVID-19 della Confederazione per regione linguistica<sup>12</sup>**

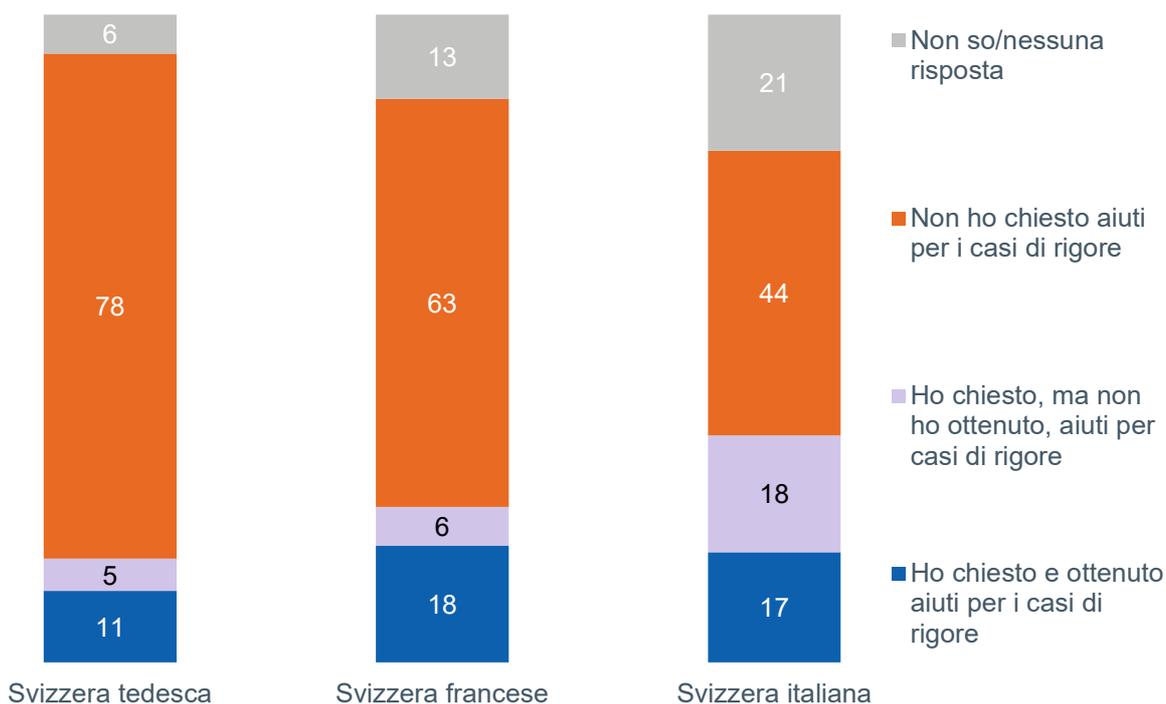


Fonte: gfs.bern

Il 20 per cento degli intervistati ha chiesto aiuti per i casi di rigore e il 71 per cento ne ha ottenuti. Anche qui si registrano differenze tra le regioni linguistiche: nella Svizzera tedesca li hanno chiesti il 16 per cento, nella Svizzera francese il 24 per cento e nella Svizzera italiana il 35 per cento.

<sup>12</sup> I locatari e locatori di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «Quale tipo di sostegno federale COVID-19 ha ricevuto la sua azienda tra l'autunno del 2020 e la primavera del 2021?».

### Illustrazione 9: ricorso agli aiuti per i casi di rigore per regione linguistica<sup>13</sup>



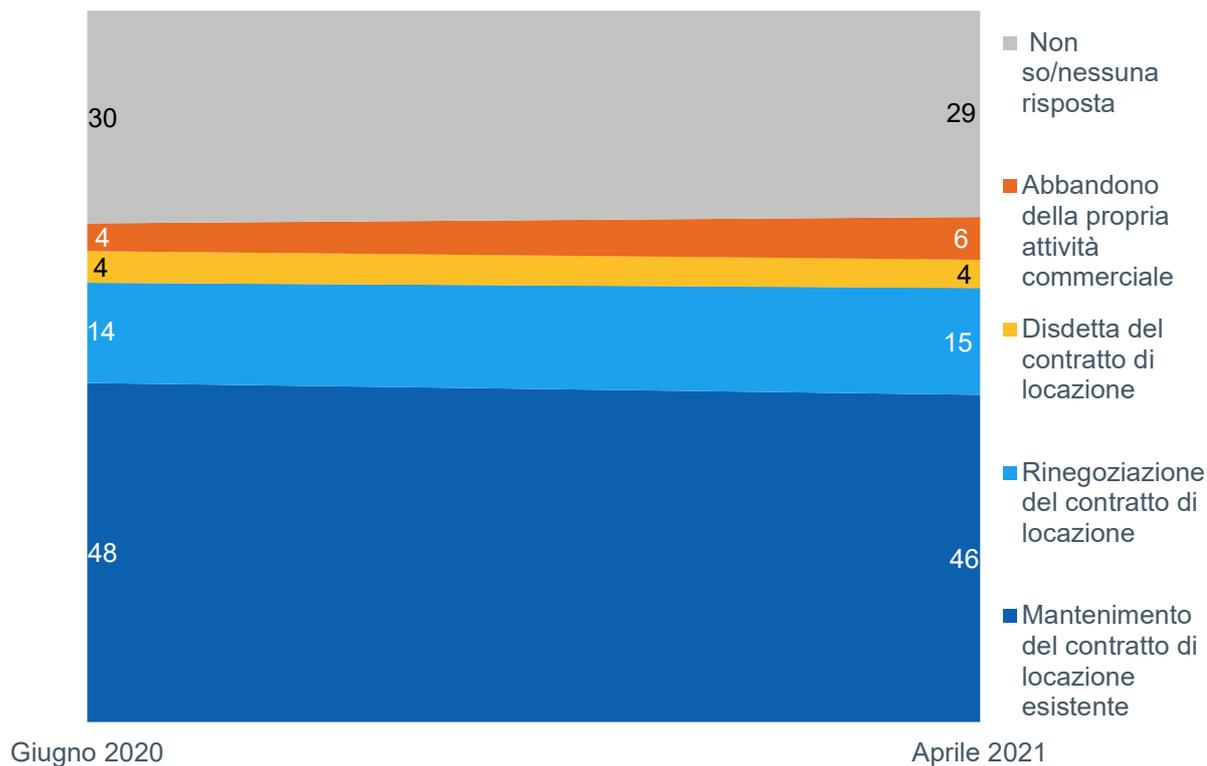
Fonte: gfs.bern

Le stime sullo sviluppo economico nei prossimi 12 mesi sono migliorate notevolmente rispetto all'estate del 2020. Rispetto ad allora il doppio delle aziende intervistate si aspetta che la situazione economica generale migliori (26 %). Il 38 per cento è ancora pessimista, mentre il 21 per cento si aspetta che rimanga invariata. Il 35 per cento degli intervistati prevede per quest'anno un ulteriore calo del fatturato rispetto al 2020, altrettanti non si aspettano cambiamenti e il 12 per cento ritiene probabile che il fatturato aumenti. Le aziende più grandi sono tendenzialmente più fiduciose di quelle più piccole.

Quasi la metà delle imprese interpellate (46 %) prevede di mantenere invariato il proprio contratto di locazione. Il 14 per cento intende rinegoziarlo, il 4 per cento disdirlo e il 6 per cento vuole addirittura cessare la propria attività. Queste cifre sono praticamente invariate rispetto all'estate 2020, a parte la percentuale di chi intende cessare la propria attività, salita dal 4 al 6 per cento. Anche in questo caso le aziende più piccole sono meno fiduciose di poter mantenere invariato il proprio rapporto di locazione.

<sup>13</sup> I locatari di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «Da dicembre 2020 la Confederazione e i Cantoni, con la cosiddetta normativa per i casi di rigore, offrono ad aziende particolarmente colpite dalla pandemia di COVID-19 la possibilità di ricevere fondi di sostegno per coprire i costi fissi sotto forma di contributi a fondo perso, prestiti o garanzie. Avete richiesto questi aiuti per i casi di rigore?».

Illustrazione 10: tendenziale impatto a lungo termine sul rapporto di locazione<sup>14</sup>



Fonte: gfs.bern

## 6 Modelli di sostegno adottati dai Cantoni

Tra inizio gennaio e metà febbraio 2021 l'Ufficio federale delle abitazioni ha condotto un sondaggio tra i direttori cantonali dell'economia pubblica sulla questione delle pigioni commerciali. L'obiettivo era accertare quali Cantoni dispongono di un modello di sostegno specifico nel settore delle pigioni commerciali (anche per la seconda ondata), in che misura i provvedimenti per i casi di rigore coprono la questione delle pigioni commerciali e se i Cantoni desiderano il sostegno della Confederazione in termini di consulenza e informazione in questo settore. Hanno partecipato al sondaggio 22 dei 26 Cantoni interpellati.

### 6.1 Modelli di sostegno cantonali

In base ai dati ottenuti, sette Cantoni hanno sviluppato un modello di sostegno nel settore delle pigioni commerciali. Normalmente il Cantone concedeva un contributo alle spese di locazione o affitto se le parti contraenti avevano previamente concordato una riduzione della pigione. Alle sei soluzioni dei Cantoni di GE, VD, FR, NE, BS e SO già presentate nel rapporto di monitoraggio del 7 ottobre 2020 si è aggiunta quella del Cantone di Basilea Campagna (BL). Il suo progetto di legge «Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (Covid-19)»<sup>15</sup> del 27 agosto 2020 ha raccolto il 55 per cento dei voti nella votazione popolare del 29 novembre 2020 ed è pertanto entrato in vigore il 30 novembre 2020. Si ispira al cosiddetto «modello di 1/3» (*Drittelmodell*) del Cantone di Basilea Città (BS) e copre i mesi di aprile, maggio e giugno 2020<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> I locatari e locatori di spazi commerciali hanno risposto alla seguente domanda: «Se pensa al futuro, quali saranno gli effetti a lungo termine della pandemia di COVID-19 sul suo contratto di locazione (in presenza di più contratti, menzionare gli effetti principali)».

<sup>15</sup> Cfr. SGS 504, Covid-19: [Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](https://www.clex.ch/kanton-basel-landschaft-erlass-sammlung).

<sup>16</sup> Secondo questo modello il Cantone assume un terzo della pigione delle aziende interessate a condizione che il locatore conceda al locatario una riduzione equivalente ad almeno la metà dei due terzi rimanenti (cfr. rapporto di monitoraggio del 7 ottobre 2020, pag. 20). Per i provvedimenti d'emergenza della prima ondata il Parlamento cantonale ha approvato un credito di 18 milioni di franchi. Per le 1517 domande

Come per il modello di sostegno del Cantone di BL, anche i modelli di NE e SO non sono stati riattivati per la seconda ondata di contagi con la motivazione che il trattamento delle domande era troppo dispendioso, che le richieste di sostegno erano rimaste al di sotto delle aspettative e che i provvedimenti per i casi di rigore si prospettavano come una sorta di strumento alternativo.

I Cantoni di BS, FR e GE hanno invece proseguito il loro sostegno a favore dei locatari di immobili commerciali anche nell'inverno 2020/21 e in alcuni casi lo hanno addirittura perfezionato. Il Cantone di FR ha persino rinunciato a subordinare il suo contributo alle pigioni commerciali al consenso dei locatori. I Cantoni che hanno mantenuto i loro modelli di sostegno giustificano questa decisione con le buone esperienze maturate.

All'inizio del 2021 il Cantone di BS ha deciso di riattivare il suo modello a copertura dei mesi da novembre 2020 ad agosto 2021, fissando il contributo massimo a 6700 franchi per pigione mensile. A tal fine sono stati stanziati 21 milioni di franchi.

Nei Cantoni GR, SH e TI l'ipotesi di un modello di sostegno è stata discussa o esaminata. Il 10 febbraio 2021 il Consiglio di Stato del Cantone dei Grigioni ha raccomandato di respingere un mandato corrispondente, adducendo nella sua motivazione che la questione delle pigioni commerciali era coperta dai provvedimenti per i casi di rigore.

## **6.2 Rapporto con la normativa per i casi di rigore**

Le misure di rigore concesse in applicazione della legge COVID-19 (RS 818.102) e delle legislazioni cantonali corrispondenti sono state concepite per permettere alle imprese interessate di coprire i loro costi fissi. Secondo i riscontri di tutti i Cantoni, i provvedimenti per i casi di rigore coprono anche i costi immobiliari e di locazione delle aziende colpite dalle chiusure. Di norma i costi immobiliari e di locazione costituiscono una parte importante dei costi fissi. Diversi Cantoni hanno fatto notare che le aziende sono libere di utilizzare i fondi ottenuti come sostegno per i casi di rigore per coprire i loro costi immobiliari o di locazione o per altre spese. Molti Cantoni, inoltre, sostengono che l'approccio generale adottato per i casi di rigore sia più efficace di una soluzione specifica per il settore delle pigioni commerciali.

## **6.3 Informazione e consulenza**

Il 7 ottobre 2020 il Consiglio federale ha incaricato l'UFAB di appurare insieme ai Cantoni se nel settore delle pigioni commerciali vi fosse da parte loro la necessità di un sostegno sotto forma di prestazioni di consulenza e di informazione. Quindici Cantoni hanno risposto di non avere una tale necessità. Tre Cantoni (BS, FR, ZH) hanno manifestato un certo interesse per i dati regionali sull'evoluzione della situazione. I Cantoni JU, NE e UR auspicano una panoramica delle soluzioni esistenti e delle eventuali sentenze giudiziarie a questo riguardo. Il Cantone del Ticino si è detto generalmente interessato a questo tipo di prestazioni.

## **6.4 Altre osservazioni**

Il Cantone di ZH suggerisce che la statistica sulle procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto faccia una distinzione tra pigioni abitative e commerciali e che sia disponibile per Cantone o grande regione. ZH auspica inoltre che il monitoraggio delle pigioni commerciali venga aggiornato.

## **7 Modelli di sostegno adottati da città e comuni**

Non soltanto i Cantoni ma anche diverse città hanno affrontato la questione di un modello di sostegno nel settore delle pigioni commerciali. Per avere una visione d'insieme su questo punto, tra il 18 marzo e il 2 aprile 2021 l'UFAB ha condotto insieme all'Unione delle città svizzere (UCS) un sondaggio

---

approvate sono invece stati versati 5,4 milioni di franchi, soprattutto ad aziende dei settori della ristorazione, del commercio al dettaglio e dei servizi personali.

presso i membri dell'UCS con oltre 20 000 abitanti<sup>17</sup>. Delle 46 città interpellate, 20 hanno partecipato al sondaggio, il che corrisponde a una quota di feedback di appena il 43,5 per cento.

### **7.1 Modello basilese diffuso nelle città**

Dal sondaggio è emerso che nel settore delle pigioni commerciali quattro città hanno adottato un modello di sostegno. Tre di loro - Berna, Basilea e Zurigo - concedono un contributo alle spese di locazione a condizione che locatori e locatari abbiano concordato una riduzione della pigione. Il modello del Cantone di Basilea Città, già presentato al punto 6.1, ha fatto scuola.

Anche a Berna e Zurigo il sostegno alle spese di locazione è subordinato all'esistenza di un'intesa tra locatore e locatario su una riduzione della pigione. A Berna il modello di sostegno è stato applicato tra l'inizio di novembre 2020 e la fine di maggio 2021. A Zurigo il contributo ai costi di locazione può essere richiesto per il periodo tra l'inizio di dicembre 2020 e la fine di febbraio 2021. Il contributo massimo per pigione mensile è di 8333 franchi a Zurigo e di 3500 franchi a Berna. Le risorse finanziarie messe a disposizione variano di conseguenza: a tal fine Zurigo ha stanziato 20 milioni, Berna fino a 5 milioni di franchi. Nell'ambito di una normativa sui casi di rigore, a Berna anche le aziende che possiedono locali commerciali propri possono richiedere un contributo. La condizione è che nel periodo delle chiusure il fatturato sia calato di almeno il 40 per cento rispetto ai due anni precedenti. Entro il 4 maggio sono pervenute alla città di Berna 557 domande di aiuti in materia di pigioni e 21 per casi di rigore. Nella città di Zurigo, c'erano 2100 domande alla fine di aprile 2021 per un totale di poco meno di 18 milioni di franchi.

A complemento delle misure cantonali per locatari di spazi commerciali, la città di Ginevra contribuisce a coprire i costi di locazione rimanenti. Dato che per le pigioni mensili al di sotto dei 7000 franchi il Cantone ginevrino conosce una norma analoga, il sostegno a carico della città era limitato ai locatari con un affitto mensile compreso tra i 7001 e i 15 000 franchi, e questo soltanto per il mese di dicembre 2020. A tal fine la città di Ginevra ha stanziato quasi 5,5 milioni di franchi negli anni 2020 e 2021.

Oltre alle due città appena menzionate, anche la città di Lucerna ha sviluppato un modello di sostegno basato su incentivi. Il modello era stato proposto in un postulato urgente approvato nel Parlamento cittadino il 4 febbraio 2021 contro la raccomandazione dell'Esecutivo. Pur nutrendo grande simpatia per la causa, il Governo aveva sconsigliato il regolamento ritenendo che avrebbe prodotto un effetto soltanto in estate e che con gli aiuti cantonali e federali per i casi di rigore si sarebbero potuti coprire anche i costi fissi. Per realizzare il suo modello di sostegno la città di Lucerna ha previsto un credito di 3,9 milioni di franchi.

Anche in altre città - ad esempio a Coira e Winterthur - il modello basilese è stato discusso, ma poi respinto. Le altre città e i loro comuni partecipanti al sondaggio non dispongono di un modello di sostegno basato su incentivi. Alcuni di loro hanno sostenuto in altro modo le aziende colpite dalle chiusure e dalle restrizioni (cfr. qui in basso).

### **7.2 Ulteriori misure a favore delle aziende colpite**

Il sondaggio ha mostrato inoltre che per i propri immobili a uso commerciale la maggior parte delle città ha rinunciato completamente o in gran parte alle pigioni. Come mostra una panoramica della Aargauer Zeitung del 17 aprile 2021, anche nel Cantone di Argovia molte città e molti comuni hanno concesso sconti sulle pigioni. In queste località anche le perdite su pigioni sono si sono però rivelate inferiori alle aspettative<sup>18</sup>.

Varie città e vari comuni hanno sviluppato ulteriori misure di sostegno a favore di negozi e aziende commerciali. Dal sondaggio sono emersi i seguenti esempi:

<sup>17</sup> Hanno partecipato al sondaggio le città di Berna, Basilea, Bülach, Bulle, Coira, Dietikon, Friburgo, Ginevra, Horgen, Kloten, Köniz, Lucerna, Neuchâtel, Nyon, Opfikon, Thun, Vernier, Wil/SG, Winterthur e Zurigo.

<sup>18</sup> Cfr. «Städte erliessen Gewerblern in der Krise mehr als eine halbe Million», Aargauer Zeitung del 17 aprile 2021.

- nella primavera del 2020 la città di Thun ha istituito un fondo di solidarietà da 2 milioni di franchi, dal quale sono stati versati alle PMI colpite dalla pandemia contributi di sostegno compresi tra i 5000 e i 50 000 franchi;
- anche la città di Nyon ha sostenuto le proprie PMI con contributi a fondo perso fino a 20 000 franchi. A tal fine ha stanziato in tutto 500 000 franchi;
- la città di Bülach ha fornito aiuti d'emergenza a titolo sussidiario fino al 31 marzo 2021.

In parte questi fondi di sostegno sono stati utilizzati anche per pagare le pigioni.

## 8 Conclusione

Il monitoraggio delle pigioni commerciali mostra che anche nella seconda ondata della pandemia di COVID-19 strutture e aziende accessibili al pubblico sono state colpite in misura significativa dalle chiusure e dalle restrizioni. Nella prima e nella seconda ondata le pigioni interessate dalle misure anti COVID-19 raggiungono cumulativamente un volume pressappoco identico. Nel complesso, tuttavia, l'impatto nella seconda ondata qui considerato è risultato meno ampio e ha interessato meno settori (in particolare ristoranti, vendita al dettaglio e intrattenimento). Per questi settori, tuttavia, le restrizioni sono durate più a lungo che nella prima ondata e con ogni probabilità hanno generato oneri maggiori.

Gli aiuti della Confederazione continuano a essere ampiamente richiesti, il che contribuisce presumibilmente in misura sostanziale a evitare che le imprese colpite debbano affrontare problemi a tutto campo. Nel periodo coperto dal sondaggio, ossia da ottobre 2020 ad aprile 2021, lo strumento di sostegno più richiesto è stato quello delle indennità per lavoro ridotto, seguito dalle indennità di perdita di guadagno, dai crediti transitori e dai fondi per i casi di rigore. Ciononostante, tra le aziende intervistate dei settori particolarmente colpiti, il numero di quelle che stentano a pagare la pigione si è quasi quadruplicato rispetto al periodo pre-pandemia.

Anche durante la seconda ondata, molti locatori e locatari hanno cercato e trovato di propria iniziativa soluzioni consensuali. Circa la metà degli intervistati ha affermato di essere in trattativa con il locatore per ottenere una concessione sulla pigione. Questo numero leggermente inferiore rispetto al sondaggio di giugno 2020 è probabilmente il motivo per cui anche le intese sono leggermente calate. Quando però le parti in causa hanno cercato un compromesso, è stata raggiunta un'intesa in due casi su tre, come nella prima ondata. Nella maggior parte dei casi l'intesa raggiunta consiste in una riduzione della pigione oppure in una dilazione o una rateizzazione del pagamento.

Benché le previsioni economiche prospettino una forte ripresa, molte aziende intervistate sono ancora pessimiste sulla futura evoluzione dell'economia. Soltanto poche di esse si aspettano nel 2021 una ripresa economica o un aumento del fatturato, anche rispetto al pessimo andamento del 2020. Permangono infine varie incertezze: ad esempio su come la pandemia abbia influenzato il comportamento dei consumatori, sul clima di fiducia dopo l'allentamento delle misure anti COVID-19, su come si presenterà la situazione delle imprese una volta che le misure di sostegno saranno scadute oppure su un'eventuale evoluzione della pandemia nonostante i progressi sul fronte delle vaccinazioni. Un'altra incertezza è costituita dall'esito di numerosi procedimenti legali sulla questione degli arretrati delle pigioni. Le relative sentenze di primo grado sono attese nelle prossime settimane.

## 9 Allegato

- gfs.bern, Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Rapporto conclusivo del 16.6.2021 (Allegato 1).
- Wüest Partner, Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021. Teilweise Aktualisierung des Grundlagenberichts von 2020. Rapporto conclusivo dal 28.5.2021 (Allegato 2).