



**Bene le misure anti-COVID,
ma non tutti i problemi aziendali sono risolti.
Gli accordi tra partner contrattuali
e le misure rimangono fondamentali**

Su richiesta dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

Gruppo di progetto

Urs Bieri: co-responsabile

Jonas Kocher: capoprogetto

Marco Bürgi: capoprogetto junior

Ronja Bartlome: collaboratrice scientifica Data Science

Berna, 2 settembre 2022

Riassunto

Situazione iniziale e metodologia

Lo scoppio della pandemia di coronavirus in Svizzera nella primavera del 2020 ha richiesto l'introduzione di misure di ampia portata. Tra queste, in particolare, la chiusura dei negozi per due lunghi periodi di tempo.

Per comprendere meglio la situazione di inquilini e proprietari, l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), insieme alla Segreteria di Stato per l'economia (SECO) e all'Amministrazione federale delle finanze (AFF), ha commissionato un monitoraggio della situazione attuale.

Attualmente (estate 2022) tutte le misure e tutte le restrizioni sono state revocate e, con un certo distacco, si sta tracciando un bilancio sulle pigioni commerciali durante la crisi. Dopo le prime due indagini (2020 e 2021), il presente studio va inteso come una carrellata sull'intera situazione pandemica. Questa terza inchiesta conclude la serie di studi.

I risultati dello studio si basano su un'indagine rappresentativa svolta tra 1299 aziende con sede in Svizzera, operanti in settori colpiti direttamente (come locatari) o indirettamente (come locatori) dal divieto di lavoro dovuto alla pandemia di COVID-19. Il questionario è stato compilato da un membro della direzione di ciascuna azienda. L'indagine è stata condotta tra il 24 giugno e il 2 agosto 2022 principalmente tramite interviste online (*Computer-assisted web interviewing*); a chi poi è stata inviata una lettera di sollecito è stato proposto di partecipare compilando un questionario cartaceo.

Come nella seconda indagine sono state nuovamente incluse nel campionamento le aziende con meno di cinque dipendenti. La selezione di 6000 aziende è stata effettuata in modo rappresentativo, ma procedendo in base alle dimensioni dell'azienda, alla regione e al settore per poter intervistare un numero minimo di aziende in tutti i gruppi rilevanti.

Risultati

Sebbene le misure anti-COVID non siano attualmente più in vigore, quasi la metà delle aziende risente ancora degli effetti della crisi (il 46% è piuttosto o molto colpito). Solo un quinto non ne è più toccato (19%). Nel complesso, la crisi dovuta al coronavirus è ancora più presente per le aziende che prendono in affitto i propri locali commerciali che per le aziende proprietarie. La netta maggioranza delle aziende ritiene che la crisi del COVID sia per il momento superata, ma si aspetta un nuovo peggioramento della situazione in inverno (64%).

Le misure adottate dalla Confederazione e dai Cantoni per far fronte alla situazione delle pigioni commerciali durante le misure anti-COVID sono state sfruttate da molte aziende. Tra gli strumenti pubblici, i locatari hanno prevalentemente fatto ricorso all'indennità per lavoro ridotto, seguita dall'indennità per perdita di guadagno e dai crediti transitori. Nel complesso, insieme agli accordi e alle soluzioni raggiunte privatamente tra inquilini e proprietari, gli strumenti della Confederazione e dei Cantoni hanno palesemente funzionato, allentando le tensioni legate al pagamento dell'affitto per la maggior parte dei locatari. Attualmente, l'81% dei locatari non ha nessuna o quasi nessuna difficoltà a pagare le pigioni commerciali. Questa impressione è confermata dall'opinione delle aziende che sono principalmente colpite dalla

pandemia in quanto locatori di spazi commerciali. Anche in questo caso, la situazione dei problemi di pagamento degli affitti è tornata al livello pre-pandemico.

In generale, in molte aziende l'atteggiamento di base è positivo: il 58% valuta la situazione economica della propria azienda come piuttosto buona, un altro 11% addirittura come molto buona. Viceversa, per un quinto delle imprese la situazione è piuttosto negativa. Le aziende locatrici valutano particolarmente bene la loro situazione attuale. In molti casi, le misure di sostegno COVID hanno contribuito a superare la crisi: per il 62% dei locatari che hanno ricevuto una qualche forma di sostegno durante la crisi COVID la situazione durante la crisi è tendenzialmente migliorata o addirittura migliorata in modo significativo grazie a tale sostegno.

Poco più della metà delle aziende che prendono in affitto i propri locali commerciali spiega di aver chiesto al proprio locatore una concessione sull'affitto durante le misure anti-COVID o di aver ricevuto un'offerta in tal senso dal locatore. La richiesta di una concessione da parte dei proprietari ha avuto successo in una buona metà dei casi. Dall'altro lato il 65% dei proprietari ha raggiunto un accordo con i propri inquilini.

Nella maggior parte dei casi, sia i locatari che i locatori hanno proposto una riduzione dell'affitto. In un numero molto inferiore di casi, le proposte vertevano su dilazioni o pagamenti rateali. Spesso le riduzioni dell'affitto consistevano in accordi a breve termine, per alcuni mesi di affitto. Due terzi delle riduzioni dell'affitto concordate tra inquilini e proprietari riguardavano un importo pari a uno o due mesi di affitto dall'inizio della crisi nel 2020. Ciò che colpisce è che molto spesso questa concessione finanziaria non deve essere rimborsata: l'85% degli inquilini che ha stipulato un accordo con le società proprietarie non deve restituire i soldi.

Nonostante questo ritorno generale alla calma (ossia il livello abbordabile dei locali commerciali), c'è ancora una percentuale rilevante di aziende che sta vivendo una situazione economica difficile. Rispetto alla situazione pre-coronavirus (2019), sono di più le imprese che segnalano un peggioramento (per il 37% piuttosto o significativamente peggio) che un miglioramento (per il 29% piuttosto o significativamente meglio). Inoltre, la maggioranza relativa delle aziende ha realizzato quest'anno un fatturato inferiore a quello del 2019, mentre circa un quarto è riuscito a mantenere o addirittura ad aumentare il proprio fatturato al livello pre-pandemia. Come l'anno scorso, anche attualmente le piccole imprese lamentano un numero significativamente maggiore di cali del fatturato rispetto alle aziende con più di dieci dipendenti.