

Rapporto di monitoraggio sulla situazione delle pigioni commerciali

A partire da marzo 2020, il Consiglio federale si è occupato a più riprese della situazione delle pigioni commerciali dovuta alle chiusure dettate dalla pandemia di COVID-19. Su questo tema ha sempre sostenuto di non voler intervenire nei rapporti di diritto privato tra locatari e locatori; tuttavia, l'8 aprile ha incaricato il DEFR di monitorare la situazione delle pigioni commerciali insieme al DFF. Il 7 ottobre 2020 il Consiglio federale ha preso atto del rapporto relativo a questo monitoraggio.

Di seguito sono illustrati alcuni dei risultati. Un'analisi strutturale eseguita dall'azienda di consulenza indipendente Wüest Partner ha rilevato in Svizzera circa 390 000 contratti locativi commerciali, le cui pigioni sono stimate complessivamente a due miliardi di franchi al mese. A questi si aggiungono 1,2 miliardi di franchi in costi di locazione «virtuali» relativi a imprese che svolgono la loro attività in immobili propri. Durante il periodo delle massime restrizioni, dal 17 marzo al 26 aprile 2020, circa 113 000 rapporti locativi sono stati interessati dalle chiusure disposte dal Consiglio federale. Le pigioni cumulate degli immobili commerciali colpiti da queste misure ammontano a 530 milioni di franchi al mese e corrispondono al 27 per cento del volume delle pigioni.

Da un'inchiesta rappresentativa condotta dall'istituto gfs.bern è emerso che la percentuale di locatari ritrovatisi in difficoltà a pagare la pigione in seguito alle chiusure è salita nelle settimane del lockdown dal 6 al 33 per cento; questo aumento riguarda in particolare la Svizzera occidentale e il Ticino. L'inchiesta ha inoltre dimostrato che la maggior par-

te delle parti contraenti ha cercato, e in gran parte trovato, un'intesa per mitigare la situazione. Queste intese hanno nettamente prevalso sui mancati accordi: sul fronte dei locatari, il rapporto tra intese convenute e non convenute è di 3 a 2, su quello dei locatori di 9 a 1. La stragrande maggioranza è stata raggiunta prima delle decisioni del Parlamento del giugno 2020 che incaricavano il Consiglio federale di elaborare una legge sulle pigioni commerciali e di presentarla al Parlamento; in quasi tre casi su quattro le intese concernevano riduzioni della pigione.

Finora l'evoluzione congiunturale denota una rapida e sostenuta ripresa. I fallimenti di imprese e i nuovi casi registrati nella statistica delle autorità di conciliazione rientrano nella norma o sono addirittura inferiori all'anno precedente.

In base a questi risultati il Consiglio federale è giunto alla conclusione che attualmente ci sono pochi indizi di criticità estese e diffuse nel settore delle pigioni commerciali. Ciò non esclude tuttavia che in singoli casi la situazione sia insoddisfacente. A seconda dell'evoluzione della pandemia le circostanze potrebbero però aggravarsi rapidamente. L'Esecutivo ha incaricato l'UFAB di mantenere il gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali e di trovare un accordo con i Cantoni su eventuali misure di sostegno sotto forma di consulenze e informazioni.

Il rapporto è disponibile in allegato al comunicato stampa del 7 ottobre 2020, consultabile al seguente link:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-80620.html>