

La CdG-N ha preso conoscenza dei documenti rilevanti per la valutazione dei fatti e, su questa base, ha rivolto varie domande scritte all'Ufficio federale delle assicurazioni sociali (UFAS). A maggio 2021 ha dialogato con rappresentanti dell'UFAS e del CDF per approfondire alcuni aspetti del dossier.

A ottobre 2021 la sottocommissione ha deciso di illustrare i fatti noti e le sue conclusioni in un breve rapporto, la cui pubblicazione è prevista nel primo trimestre del 2022.

Da parte sua, a novembre 2021 la CdG-S ha fatto di nuovo il punto con l'UFAS sugli effetti della pandemia nel settore delle assicurazioni sociali basandosi questa volta sul rapporto sulle assicurazioni sociali 2020²⁰⁶. Ha così preso atto che, fatta eccezione per le IPGC e l'assicurazione contro la disoccupazione, secondo le stime dell'UFAS la crisi pandemica ha avuto un impatto globale moderato sulle assicurazioni sociali. Ha inoltre constatato che l'UFAS sta seguendo di seguire da vicino gli effetti a medio termine della pandemia di COVID-19 sull'AI. Le CdG valuteranno nuovamente la situazione al più tardi nel 2023.

4.2 DEFR

4.2.1 Misure in materia di alloggio e di affitto durante la crisi pandemica

All'inizio del 2021 la CdG-N ha concluso i lavori sulle misure della Confederazione in materia di alloggio e di affitto durante la crisi pandemica. Tali lavori si riferiscono al periodo tra febbraio e ottobre 2020.

Durante la crisi di COVID-19 il carico di lavoro associato ad alcuni compiti dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)²⁰⁷, come ad esempio la questione delle pigioni commerciali, è aumentato notevolmente e determinate questioni legali hanno dovuto essere risolte in tempi celeri. Una questione cruciale è stata la ponderazione dei diversi interessi di conduttori da una parte e locatori dall'altra. Dopo che, il 16 marzo 2020, il Consiglio federale ha disposto la chiusura degli esercizi commerciali^{208,209}, è divenuto subito evidente che molti negozi e i loro conduttori

²⁰⁶ Assicurazioni sociali 2020 – Rapporto annuale conformemente all'articolo 76 della legge federale del 6 ottobre 2000 sulla parte generale del diritto delle assicurazioni sociali (LPGA; RS 830.1).

²⁰⁷ Secondo l'articolo 10 dell'ordinanza del 14 giugno 1999 sull'organizzazione del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (Org-DEFR, RS 172.216.1), l'UFAB persegue i seguenti obiettivi: aiutare i gruppi sfavoriti della popolazione a procurarsi un alloggio, promuovere la costruzione di abitazioni di pubblica utilità, il mantenimento della sostanza abitativa esistente e la proprietà di abitazioni; migliorare le condizioni di alloggio nelle regioni e nelle zone abitative confrontate con particolari problemi di approvvigionamento; impedire pretese abusive derivanti dai rapporti di locazione e vigilare sull'equilibrio degli interessi divergenti dei locatori e dei conduttori; promuovere rapporti contrattuali paritari fra locatori e conduttori, in particolare i contratti-quadro di locazione e il conferimento dell'obbligatorietà generale a tali contratti.

²⁰⁸ Coronavirus: il Consiglio federale proclama la «situazione straordinaria» e inasprisce ulteriormente i provvedimenti, comunicato stampa del Consiglio federale del 16 marzo 2020.

temevano di non riuscire più a pagare l'affitto. In questo contesto, il 24 marzo 2020 si sono tenute una tavola rotonda con le associazioni di conduttori e locatori e il giorno seguente una conferenza telefonica con la nuova task force istituita per occuparsi della crisi pandemica in ambito di diritto di locazione. Il 27 marzo 2020 il Consiglio federale ha adottato l'ordinanza COVID-19 locazione e affitto²¹⁰, con la quale ha prolungato i termini per gli affitti arretrati in scadenza tra il 13 marzo e il 31 maggio 2020 e ha rapidamente precisato le condizioni relative alla possibilità di un trasloco²¹¹.

Infine, l'UFAB ha chiarito varie questioni di natura legale e ha esaminato alcune soluzioni amichevoli che le sono state presentate. Pur mostrando comprensione per la difficile situazione di molti locatori, l'8 aprile 2020 il Consiglio federale ha tuttavia espresso riserve importanti sulla possibilità di intervenire nelle relazioni contrattuali tra privati ritenendo tra l'altro che un intervento non avrebbe coperto tutti i casi²¹². Ha invece esortato tutte le parti interessate a trovare soluzioni costruttive e pragmatiche.

Il Parlamento si è occupato della problematica delle pigioni commerciali accogliendo le mozioni 20.3451 e 20.3460 delle Commissioni dell'economia e dei tributi (CET)²¹³. A seguire, il Consiglio federale ha presentato un disegno di legge²¹⁴, raccomandando però di respingerlo. Poiché nessuna delle due Camere è entrata nel merito del disegno, la questione di un intervento del Consiglio federale si è risolta e la CdG-N non si è più occupata di questo aspetto.

L'8 aprile 2020 il Consiglio federale ha inoltre incaricato l'UFAB di monitorare da vicino la situazione nel settore delle pigioni commerciali e di presentargli un rapporto. Sulla base di questo primo rapporto di monitoraggio²¹⁵, pubblicato il 7 ottobre 2020, il Consiglio federale ha concluso che vi fossero pochi indizi di difficoltà diffuse e generalizzate sul tema delle pigioni commerciali. All'inizio di ottobre la CdG-N è stata messa al corrente dei primi risultati.

²⁰⁹ Modifica del 16 marzo 2020 dell'ordinanza 2 del 13 marzo 2020 sui provvedimenti per combattere il coronavirus (COVID-19) (Ordinanza 2 COVID-19; RS **818.101.24**; RU **2020** 773).

²¹⁰ 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**; RU **2020** 1099), durata limitata al 31 maggio 2020.

²¹¹ Coronavirus: traslochi possibili nel rispetto delle disposizioni dell'UFSP, comunicato stampa del Consiglio federale del 27 marzo 2020.

²¹² Coronavirus: il Consiglio federale invita le parti interessate a trovare soluzioni per le pigioni dei locali commerciali, comunicato stampa del Consiglio federale dell'8 aprile 2020.

²¹³ Mo. 20.3451 della CET del Consiglio nazionale (CET-N) del 12 maggio 2020 e Mo. 20.3460 della CET del Consiglio degli Stati (CET-S) del 19 maggio 2020 (Pigioni commerciali dei ristoranti e di altre aziende interessati dalla chiusura. I locatori dovrebbero pagare soltanto il 40 per cento della pigione).

²¹⁴ Disegno di 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; FF **2020** 7321); messaggio del 18 dicembre 2020 concernente la legge sulle pigioni commerciali COVID-19 (FF **2020** 7289).

²¹⁵ Coronavirus: il Consiglio federale presenta il rapporto di monitoraggio sulla situazione delle pigioni commerciali, comunicato stampa del Consiglio federale del 7 ottobre 2020.

Nel complesso, il mercato immobiliare ha attraversato la prima fase pandemica senza grossi disagi: dopo una flessione di breve durata, il numero di trasferimenti di proprietà si è rapidamente normalizzato nei mesi di marzo/aprile 2020. Contestualmente al telelavoro, è aumentata la necessità di disporre di uno spazio abitativo più ampio, vale a dire di un appartamento con una stanza in più o un balcone ecc. Secondo l'UFAB, non è tuttavia rilevabile una tendenza generale di trasferirsi in campagna. Le conseguenze economiche indotte dalla crisi di COVID-19 hanno spinto a una maggiore richiesta di appartamenti particolarmente convenienti nei centri urbani, motivo per cui le misure della Confederazione per promuovere spazi abitativi convenienti acquistano al momento ancora più importanza.

La CdG-N ha inoltre chiesto delucidazioni sul modo in cui l'UFAB ha affrontato la pandemia da un punto di vista organizzativo. Circa un terzo dei collaboratori ha continuato a lavorare in sede, dovendo lavorare nella primavera del 2020 ancora su carta. La digitalizzazione dei dossier – soprattutto in vista del trasferimento dell'Ufficio federale²¹⁶ – era in corso, ma non ancora in una fase avanzata. Grazie ai grandi spazi della sede dell'UFAB, il personale ha potuto rispettare facilmente le misure sanitarie.

L'UFAB ha ammesso che non era preparato ad affrontare una crisi. Soprattutto la problematica delle pigioni commerciali l'ha colto di sorpresa, mettendolo sotto pressione. La CdG-N constata che l'Ufficio federale non si aspettava che avrebbe dovuto affrontare una situazione di crisi e non disponeva quindi di un vero e proprio sistema di gestione delle crisi. La Commissione non comprende come mai l'Ufficio federale non avesse costituito a livello preventivo un'organizzazione di crisi o non avesse definito i processi necessari.

Va notato che il nuovo direttore ha assunto la propria funzione il 16 marzo 2021, quindi nel pieno della crisi. Dopo aver constatato le carenze esistenti di fronte alla situazione in corso, ha adottato varie misure correttive: la digitalizzazione dei documenti è stata accelerata, è stato introdotto un sistema di gestione delle crisi e nella riorganizzazione in corso dell'UFAB è stata integrata una migliore gestione dei processi politici e dei compiti. L'attuazione di queste misure è iniziata nel 2020 e si è conclusa nell'estate del 2021 con la digitalizzazione di tutti i dossier.

L'UFAB ha inoltre informato la CdG-N che, non disponendo di dati statistici sulle pigioni commerciali, ha incaricato un'impresa privata di realizzare un'analisi strutturale di tali pigioni in Svizzera. I dati rilevati sono stati messi a disposizione solo poco prima dei dibattiti parlamentari sul disegno della legge sulle pigioni commerciali COVID-19. Sorpresa da questo fatto, la CdG-N si chiede se l'UFAB non dovrebbe considerare di ampliare le sue basi di dati statistici.

La CdG-N ha constatato che l'UFAB all'inizio della crisi mostrava vari deficit organizzativi, mancandogli per esempio un'organizzazione per la gestione della crisi, ma che queste lacune sono state in seguito colmate. Nel 2022 la CdG-N si occuperà nuovamente delle questioni organizzative e delle basi di dati nell'ambito di una visita di servizio presso l'UFAB.

²¹⁶ Ufficio federale delle abitazioni: il Consiglio federale sceglie le sinergie, comunicato stampa del Consiglio federale del 1° giugno 2018.