



Confederazione Nazionale *dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa*

**GLI EFFETTI COVID-19  
SUGLI AFFITTI DEGLI IMMOBILI  
DELLE ATTIVITA' DEL  
TURISMO E DEL COMMERCIO**

**CNA TURISMO E COMMERCIO**



## Le ripercussioni delle locazioni sul turismo

La difficoltà di rispettare i termini di pagamento dei canoni di locazione degli immobili alberghieri e di tutte le imprese della filiera turistica a causa dell'emergenza epidemiologica in atto e in conseguenza delle straordinarie misure restrittive messe in atto dal Governo finalizzate al contenimento del contagio da Covid-19, rappresenta un ulteriore serissimo problema per il comparto turistico.

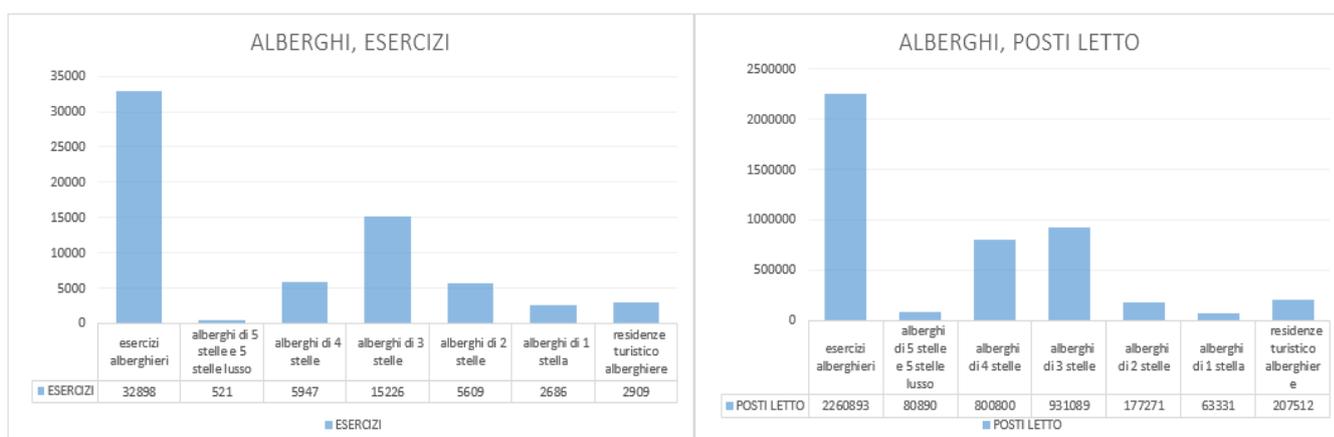
Da subito, infatti, la diffusione dell'epidemia da Covid-19 ha prodotto la cancellazione di prenotazioni alberghiere e viaggi sia in Italia che all'estero.

I danni sin qui registrati sono enormi e aumenteranno a macchia d'olio nei prossimi mesi considerando che le misure restrittive riguardanti gli spostamenti personali interesseranno almeno tutto il mese di aprile e che nei mesi successivi, è prevedibile, mancherà la domanda dei turisti internazionali e sarà sensibilmente ridotta la domanda turistica domestica anche nell'ipotesi di una graduale riapertura del settore.

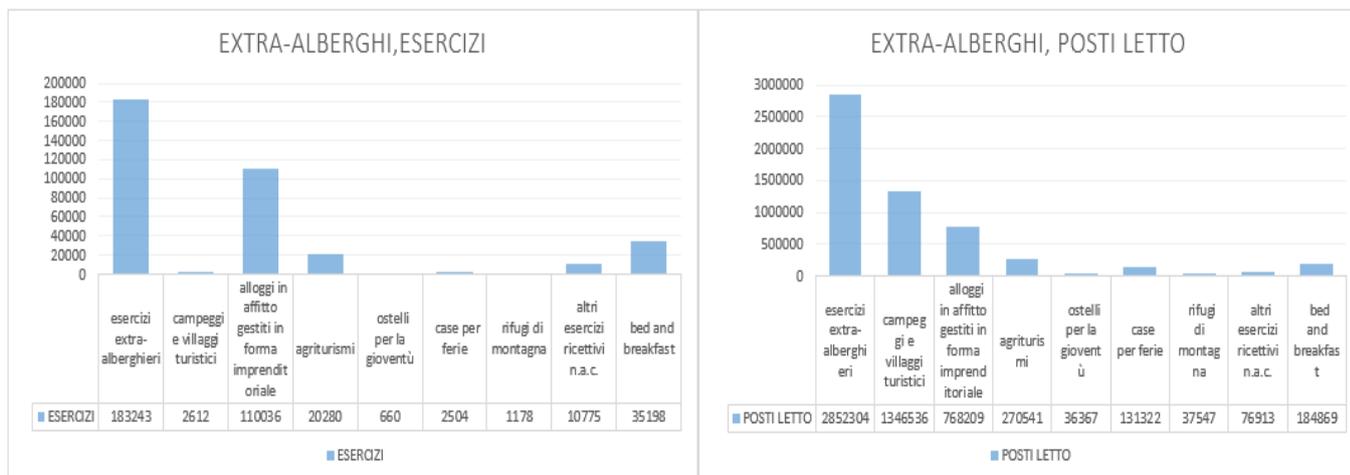
In sintesi nel primo semestre 2020 per la filiera del turismo è immaginabile una perdita complessiva di 41 miliardi di euro.

## La fotografia degli immobili per la ricettività turistica

Già nel primo semestre la perdita più consistente riguarderà il settore della ricettività con -13 miliardi di euro. Per questo settore sarà difficile poter rispettare nei tempi, quanto dovuto in relazione ai contratti di affitti degli immobili adibiti ad attività ricettive dell'alberghiero. In questa situazione rischiano di essere coinvolte la gran parte delle 33 mila imprese del settore di cui 521 a 5 stelle, quasi 6 mila a 4 stelle, oltre 15 mila a 3 stelle e oltre 5 mila e 500 di tra 1 stella e residenze turistico alberghiere.



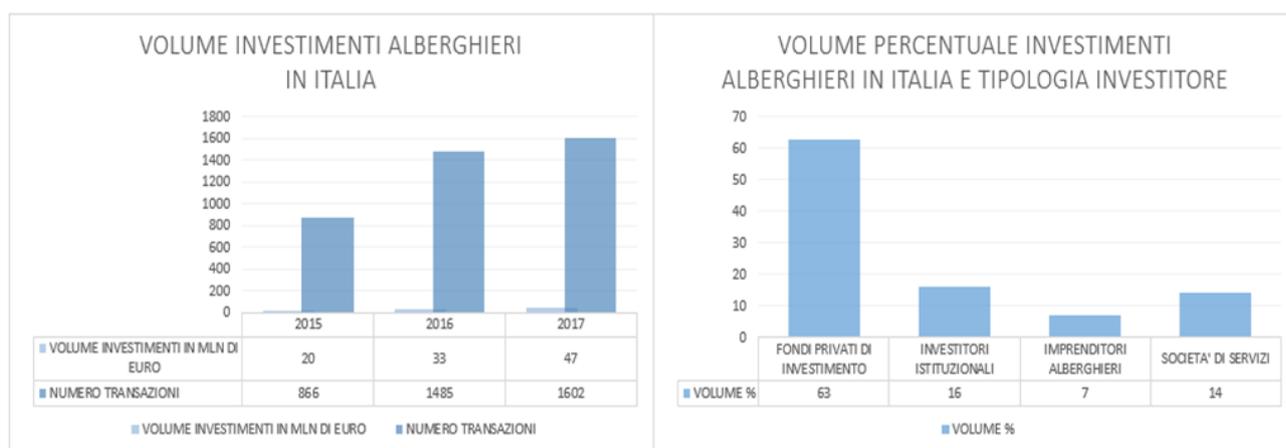
Anche il settore extra-alberghiero è in estrema difficoltà per il rispetto dei termini contrattuali delle locazioni degli immobili adibiti a bed and breakfast, affittacamere (gestiti in forma imprenditoriale) con oltre 145 mila immobili adibiti a tale scopo<sup>1</sup>.



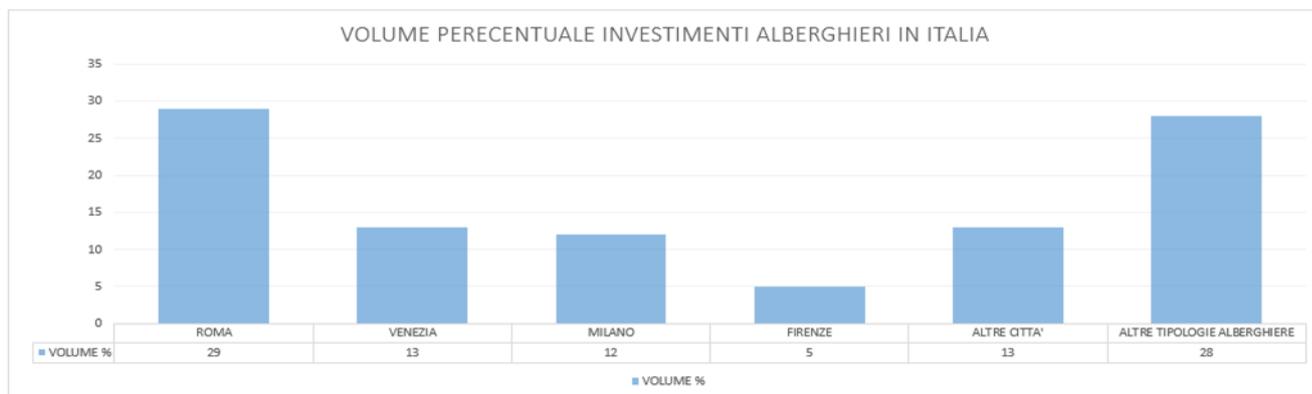
Tra tutti e due i settori si parla di oltre 100 mila immobili adibiti ad attività ricettiva in contratti di locazione commerciale che, in assenza di una calmierazione dei rapporti intercorrenti, rischiano di non poter essere rispettati rischiando, altresì, di rendere non del tutto utilizzabile - anche per il prossimo futuro - la principale infrastruttura dell'accoglienza turistica italiana.

### Gli investimenti per le transazioni nel settore immobiliare alberghiero

Che il settore immobiliare alberghiero assuma un ruolo strategico per l'offerta turistica nazionale e internazionale lo dimostra anche il fatto che gli investimenti<sup>2</sup> per le transazioni sono passati, dal 2015 al 2017, da 866 milioni ad 1,6 mld di euro dove il 43% sono di provenienza italiani, il 24% di investitori europei e il 43% di investitori di USA e Canada. Il 63% di questi provengono da fondi privati, il 16% da investitori istituzionali, il 14% da società di servizi e il 7% direttamente da imprenditori del settore. Sono soprattutto i fondi privati ad aver incrementato la presenza sul settore con un aumento dal 2015 al 2017 del 35%.



Il maggior numero di investimenti per transazioni si concentra nelle città d'arte italiane ed in particolare su Roma con il 29%, Venezia con il 13%, Milano con il 12% e Firenze con il 5%. Nelle altre città è situato il 13% mentre il 28% è destinato ad altre tipologie di immobili turistici.

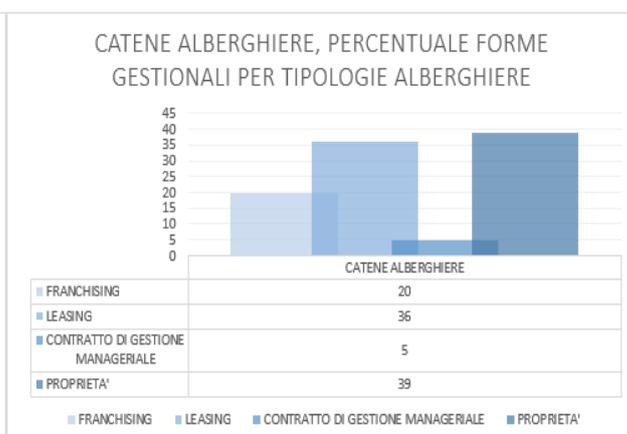
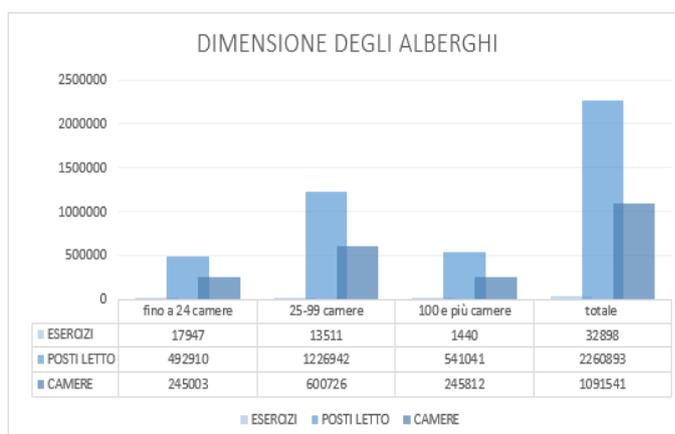


### Le formule di gestione degli alberghi e gli affitti degli immobili

Negli alberghi di più grandi dimensioni (con oltre 100 camere) si trovano 541 mila posti letto, in quelle fino a 100 camere 122 mila posti letto e nelle strutture ricettive di più piccole dimensioni (fino a 24 camere) quasi 50 mila posti letto.

Il 20% di queste attività, di diretto interesse di catene alberghiere, è gestito con formula franchising da gestori, il 5% con contratto di gestione manageriale e il 39% è gestito in modo diretto dai titolari dell'azienda che risultano anche proprietari dell'immobile. Per il 36% è vigente il contratto di leasing.

Il 61% delle gestioni prevede, pur se attraverso diverse formule, il pagamento dell'affitto dell'immobile. Tra questi, solo nel 5% [è il caso del contratto di gestione manageriale (*management contract*)], il *manager* gestisce l'azienda alberghiera in nome e per conto della proprietà immobiliare separando il rischio di gestione da quello della conduzione dell'immobile.



### Le ripercussioni delle locazioni sul settore delle agenzie di viaggio, tour operator e servizi di prenotazione

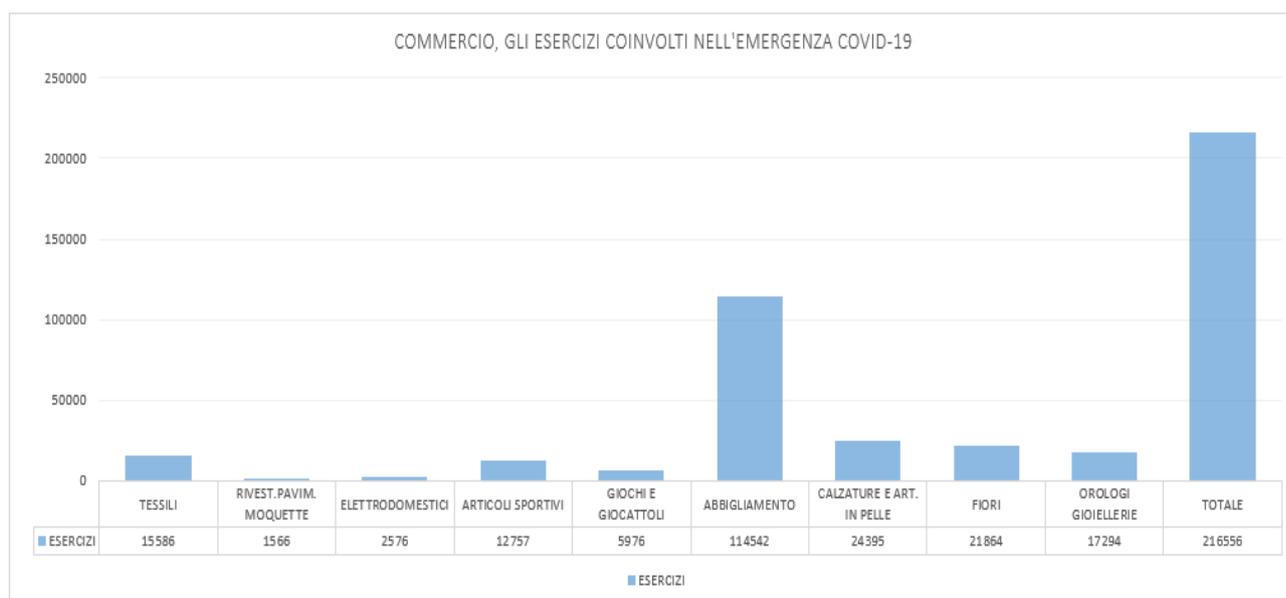
Anche le 10.226 agenzie di viaggio e tour operator <sup>4</sup> (ricettività, mobilità, pacchetti turistici, ecc.) sono costrette a fare i conti con la difficoltà al rispetto dei termini contrattuali relativi ai canoni di affitto degli immobili dove esercitano la propria attività, in conseguenza della pressochè totale cancellazione di prenotazioni di viaggi e vacanze. La maggior parte delle attività sono esercitate in immobili non di proprietà e anche per questo settore al pesante danno economico si aggiunge questa ulteriore difficoltà.

### Le ripercussioni delle locazioni sul commercio

Al turismo deve aggiungersi anche il comparto del commercio con tutte quelle attività impossibilitate a rispettare i termini contrattuali degli affitti a causa delle misure restrittive che ne hanno obbligato la chiusura, almeno fino ad una non ancora certa data prevista per la graduale riapertura.

Gli esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio soggetti alle restrizioni sono oltre 216 mila<sup>3</sup>, suddivise in 15.586 per il settore tessile, 1.566 per la vendita di rivestimenti di pavimenti e di moquettes, 2.576 per il settore elettrodomestici, 12.757 per la vendita di articoli sportivi, 5.976 per la vendita di giochi e giocattoli, 1114.542 per l'abbigliamento, 24.395 per la vendita di calzature e di articoli in pelle, 21.864 per la vendita di fiori (con alcune eccezioni a carattere regionale), 17.294 per gioiellerie e vendita di orologi.

Oltre il 53% di queste attività sono esercitate in immobili attraverso un contratto di locazione. In assenza di incassi, non riescono a sostenere il pagamento degli affitti e di conseguenza a rispettare i termini contrattuali delle locazioni.





### **I provvedimenti nel decreto Cura Italia e le istanze di CNA**

Il Governo nel Decreto Cura Italia ha introdotto il credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione per botteghe e negozi che secondo una recente circolare dell'Agenzia delle Entrate spetterebbe solo a chi ha pagato i canoni di locazione in quanto la finalità della norma è quella di ristorare il contribuente da un costo effettivamente sostenuto.

CNA si sta adoperando affinché, nei prossimi provvedimenti, tale misura possa riguardare anche alberghi, agenzie di viaggio e ad attività dell'extra-alberghiero e, inoltre, affinché le misure volte a fornire la necessaria liquidità alle imprese per far fronte alle spese correnti siano realmente efficaci di immediata fruibilità.

In attesa della piena implementazione dei provvedimenti, al fine di salvaguardare la continuità aziendale di tutti i comparti interessati più direttamente dalle restrizioni per il contenimento dell'emergenza sanitaria, è auspicabile la collaborazione tra conduttori e locatori per contemperare le condizioni economiche dei contratti di affitto fino alla riapertura delle attività commerciali, sino a quando i normali flussi turistici non si saranno normalizzati e non vi sia la piena disponibilità, da parte delle imprese, di un'adeguata liquidità.

note 1 e 4, numero esercizi e posti letti ricettività, dimensione alberghi e agenzie di viaggio, da dati Istat; nota 2, investimenti e transazioni settore alberghiero da dati CdP; nota 3, numerosità esercizi commerciali da dati Osservatorio nazionale del Commercio.