

Proposte per affrontare l'emergenza

La straordinaria situazione che il Paese sta vivendo in conseguenza dell'emergenza sanitaria e del blocco delle attività economiche produce drammatiche conseguenze anche sul mercato dell'affitto sia nelle locazioni abitative, sia, in misura ancora maggiore, nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Il crollo dei redditi sopportato da una parte dei conduttori rischia di ricadere su una miriade di piccoli locatori che spesso contano sulla locazione per integrare redditi modesti.

A fronte di questa situazione ASPPI avanza le seguenti proposte che, ci auguriamo, Governo e Parlamento vorranno accogliere in occasione della conversione in Legge del Decreto di marzo a sostegno dell'economia e/o in occasione della predisposizione del Decreto di aprile.

1) Sostegno all'affitto per attività commerciali, artigianali, professionali.

La misura prevista dal Decreto attualmente in via di conversione (credito di imposta del 60% per le attività commerciali) è del tutto insufficiente e può produrre effetti distorsivi.

- a) L'agevolazione ha lo scopo di ristorare parte del costo dell'affitto: in questo caso, esso va subordinato all'effettivo pagamento dell'affitto. Se il pagamento non avviene il credito di imposta va riconosciuto direttamente al locatore prevedendo che esso non concorra alla formazione del reddito.
- b) Limitare l'agevolazione ai soli esercizi commerciali è fortemente limitativo posto che altre categorie di conduttori hanno dovuto sospendere l'attività;

- c) La misura dell'agevolazione andrebbe graduata per comprendere chi ha dovuto cessare completamente l'attività e chi ha comunque subito perdite superiori al 60% del proprio giro d'affari (nel primo caso l'agevolazione va rafforzata per coprire almeno l'80% del canone)
- d) La misura dovrebbe avere una efficacia temporale bimestrale con possibilità di proroga ove necessario

2) Nessun locatore deve essere tenuto a pagare imposte su canoni non percepiti

Il tema si pone acutamente nelle locazioni non abitative che non prevedono nessuna norma esimente dal gravame fiscale in caso di mancato percepimento del canone: occorre una norma che lo preveda esplicitamente.

Anche per la locazione abitativa, la possibilità di non dichiarare redditi da locazione non percepiti va sottratta alla convalida dello sfratto ma affidata alla semplice costituzione in mora prevista dall'art. 1219 del CC.

3) Vanno rafforzati con una dotazione importante (almeno 300 milioni) il fondo sociale per l'affitto e il fondo per la morosità incolpevole. Va garantito un meccanismo fluido di impiego di queste risorse che deve raggiungere immediatamente il locatore per far sì che esso risponda alla sua precisa finalità: sollevare il conduttore in tutto o in parte dal pagamento dell'affitto e garantire la prosecuzione del contratto.

4) Vanno intraprese tutte le strade possibili, affinché il rapporto di locazione possa continuare anche dopo questa difficilissima fase di emergenza.

La rinegoziazione anche attraverso forme di revisione temporanea dei canoni va facilitata sottraendo questi accordi all'obbligo di registrazione o rimandandone la registrazione in un tempo successivo alla fase di emergenza.

Occorre favorire la trasformazione dei contratti a canone libero in contratti a canone concordato (che dovrebbero essere possibili alle stesse condizioni in tutti i comuni)

La rinegoziazione che comporti una sostanziale riduzione dei canoni va favorita prevedendo corrispondenti riduzioni dell'IMU e della imposizione sui redditi per le mensilità a cui si riferisce.

Va attribuito alle Associazioni dei locatori e dei conduttori la responsabilità di assistere e di asseverare gratuitamente gli accordi integrativi, consentendo in casi specifici la deroga a norme esistenti, ad esempio per contratti temporanei o per studenti universitari normati dalla Legge 431/98.

A questo proposito va prevista la convocazione anche per via telematica dei tavoli di concertazione degli accordi Territoriali e del tavolo nazionale previsto per la Convenzione di cui alla Legge 431/98

31 marzo 2020