

## **Documento per Direzione del 14/11/2020**

L'emergenza sanitaria, con i suoi effetti economici e sociali, diviene sempre più acuta.

I locatori di immobili costituiscono una categoria pesantemente colpita, per gli effetti della crisi e per scelte sbagliate di Governo e Parlamento.

La grande maggioranza di essi è costituita da piccoli proprietari che hanno impiegato i loro risparmi per un immobile destinato a produrre un reddito che rappresenta spesso una componente essenziale del bilancio familiare.

In molti casi oggi questo reddito viene meno, in tutto o in parte, per la perdita di affittuari (è il caso della case per studenti o lavoratori fuori sede o adibite ad uso turistico), per la morosità totale o parziale sempre più diffusa negli affitti commerciali ed abitativi, per le richieste di drastica riduzione dei canoni motivata dalle mutate condizioni economiche.

Governo e Parlamento devono prendere atto che i locatori rientrano a pieno titolo fra le categorie per le quali vanno previsti i necessari ristori. In assenza di questo, dall'emergenza si uscirà con un mercato dell'affitto pesantemente ridimensionato, percorso da tensioni ingovernabili a danno sia dei locatori che degli inquilini.

Asppi chiede con forza, anzitutto, che si correggano le scelte sbagliate. Prima fra tutte la decisione di bloccare per mesi (da marzo fine alla fine dell'anno) le esecuzioni degli sfratti. Tutte. Senza distinzioni relative alla reale condizione economica dei conduttori. Senza prevedere nessun indennizzo per i locatori che per mesi avranno occupato l'immobile, senza riscuotere canoni e continuando a pagare tasse e costi. Un blocco che riguarda nella maggior parte dei casi situazioni ben precedenti l'emergenza Covid. Un blocco che produrrà i suoi effetti per anni giacché tanto ci vorrà, anche dopo la sua scadenza, per smaltire l'arretrato accumulato.

Si riveda subito questa decisione. Nel frattempo si prevedano concrete forme di indennizzo per chi ne subisce, incolpevolmente, gli effetti.

Vanno poi assunti sin d'ora alcuni provvedimenti che, almeno parzialmente, leniscano gli effetti più gravi dell'emergenza.

Ne indichiamo quattro che ci auguriamo trovino attuazione nella Legge di Conversione del c.d. "Decreto Ristori" o nella Legge di Bilancio.

- Per tutti i rapporti di locazioni (compresi quelli ad uso diverso dall'abitativo) va prevista l'esenzione dalle tasse per i canoni non riscossi.
- Va prevista la esenzione o la forte riduzione dell'IMU per gli immobili sfitti a partire da quelli che hanno visto cessare contratti in ragione dell'abbandono del conduttore o che sono sfitti da tempo nonostante gli sforzi del proprietario.
- Va introdotta la possibilità di utilizzare la cedolare secca del 21% negli affitti commerciali a fronte della disponibilità del locatore a rinegoziare il canone, riducendolo sensibilmente in ragione delle mutate situazioni economiche.
- Il credito d'imposta del 60% riconosciuto ai conduttori di attività che hanno visto ridotto il fatturato (unica misura che si ripercuote favorevolmente sui locatori) va ampliato a pari condizioni agli altri settori delle professioni e dei servizi penalizzati dall'emergenza.

La nostra Associazione nelle prossime settimane sarà impegnata a sostenere queste richieste ricercando la necessaria unità con le altre forze sociali.

Nonostante le comprensibili restrizioni ai movimenti delle persone (già in essere o in divenire) ASPPI garantirà nel prossimo futuro la piena funzionalità delle sue sedi dotandole di tutti i requisiti di sicurezza o utilizzando tutti gli strumenti per assicurare, anche da remoto, l'assiduo contatto con gli associati.

ASPPI Direzione Nazionale