



INFORMATIVA SULLE MISURE ECONOMICHE PER LE LOCAZIONI – EMERGENZA COVID 19

Gentili associati,

Ci stiamo tutti misurando con una situazione del tutto inedita ed eccezionale che, probabilmente, trascinerà i suoi effetti per lungo tempo, anche ben oltre la fase dell'emergenza sanitaria. Le ripercussioni, però, sul mercato dell'affitto sono già oggi evidenti sia nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo (per l'effetto dei provvedimenti di restrizione delle attività ed il crollo di produzione e consumi) che nelle locazioni abitative.

Con questa prima informativa cercheremo di sintetizzare quello che sta avvenendo a livello nazionale oltre alle iniziative che stiamo proponendo a livello locale, con lo scopo ultimo di tutelare il più possibile i proprietari in ogni rapporto di locazione.

COSA STA SUCCEDENDO A LIVELLO NAZIONALE?

Attualmente, a livello nazionale, le uniche misure fino ad ora adottate e in vigore per le locazioni sono quelle del Decreto Cura Italia approvato in Senato il mese di marzo scorso. In particolare, questo provvedimento comporta la sospensione degli sfratti fino al 30 giugno e prevede un credito d'imposta pari al 60% per i conduttori di negozi e botteghe classificati C1. L'Agenzia delle Entrate ha, tuttavia, precisato che per godere del credito d'imposta va dimostrato il pagamento del canone.

Il Governo sta anche lavorando ad un nuovo Decreto che, sulla base delle indicazioni approvate dalla maggioranza Parlamentare dovrebbe contenere ulteriori misure (alcune delle quali avanzate anche dalla nostra Associazione) in materia di sostegno alla locazione. I temi principalmente dibattuti e caldeggiati per evitare che il proprietario rappresenti l'unico vero "arbitro" della vicenda contrattuale sono:

- l'esclusione di norme che legittimino moratorie o riduzioni unilaterali degli affitti, incentivando così l'accesso agli strumenti giudiziali;
- la ricerca di una eventuale rinegoziazione contrattuale, attraverso la previsione di misure agevolative o di sostegno per tutti i locatori che sceglieranno questa strada insieme ai propri inquilini;
- strumenti alternativi che consentano la prosecuzione del rapporto di locazione a discapito del contenzioso giudiziale.

COME CI STIAMO MUOVENDO A LIVELLO LOCALE?

Con il Comune di Firenze e le rappresentanze locali degli inquilini, invece, è stato convocato un tavolo di concertazione al fine di redigere un protocollo unitario che detti le linee pratiche al fine di trovare soluzioni all'emergenza in corso. In particolare, in tale sede, verrà chiesto al Comune un impegno per misure agevolative che aiutino la rinegoziazione dei contratti ove questa sia giustificata, agendo in particolare sulle aliquote IMU, nonché di prorogare la rata dell'IMU e della TARI prevista a giugno 2022, nell'ottica di premiare i proprietari che rinuncino ad una parte dei canoni o che decidano di sospenderli per i mesi colpiti dall'emergenza sanitaria. Tutto ciò, come già precedentemente riportato, anche al fine di evitare che i proprietari diventino (come sempre è accaduto in passato) gli unici "ammortizzatori sociali" in tema di locazioni.

NEL FRATTEMPO, COME CI DOBBIAMO COMPORTARE?

Moltissimi di voi in questi giorni ci state contattando per sapere come comportarvi di fronte agli inadempimenti del conduttore o alle richieste, sempre degli stessi, di una riduzione del canone per i mesi colpiti dal Covid 19.

Il consiglio che anche dalla Direzione nazionale ci arriva quotidianamente è quello di rimandare ancora di qualche giorno ogni tipo di accordo con il conduttore dell'immobile. Infatti, gli interventi sopra descritti potrebbero consentire ad entrambi, ma soprattutto al locatore, di poter accedere alla rinegoziazione contrattuale godendo, al tempo stesso, di agevolazioni fiscali e/o sovvenzioni.

È bene sottolineare che, attualmente, nessuna norma legittima l'interruzione unilaterale da parte del conduttore del pagamento del canone di locazione e, pertanto, il proprietario (ancorché con tempi diversi) resta nella posizione di poter pretendere - anche in un eventuale giudizio - l'intero ammontare dovuto. Tuttavia, oltre al fatto che fino all'11 maggio 2020 tutti i termini giudiziari sono sospesi, la situazione attuale è talmente grave ed inedita da rendere impossibile una ragionevole aspettativa sui tempi e soprattutto sulle conclusioni di un eventuale contenzioso; in altre parole, al di là delle motivazioni giuridiche (che pure esistono) a tutela delle ragioni del locatore in ordine agli adempimenti contrattuali nessuno è in grado di prevedere come si orienterà la giurisprudenza a fronte di una situazione del genere. Pertanto, un atteggiamento prudente e attendista, ora più che mai, potrebbe rivelarsi vincente.

Proprio in considerazione delle misure agevolative che dovrebbero essere emanate a fronte della disponibilità del locatore ad un accordo con il conduttore, la strada forse più conveniente per entrambe le parti risulta essere quella dell'apertura di un confronto per affrontare le varie problematiche ed arrivare ad un accordo che preveda la dilazione dei termini di pagamento o la riduzione concordata del canone per un tempo definito o altre soluzioni.

La nostra associazione rimane, comunque a vostra disposizione per fornirvi tutte le informazioni e gli strumenti a tutela dei diritti della proprietà; non mancheremo, inoltre, di tenervi aggiornati sulle novità e dei provvedimenti in tema di locazioni via via che essi verranno emanati sia in sede governativa sia in sede locale.