

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

09 Dic 2020

La proposta dei piccoli proprietari immobiliari per un piano di rilancio delle locazioni commerciali

di Mario Fiamigi - Vicepresidente nazionale Appc

La pandemia si è abbattuta come un colpo di maglio sul settore immobiliare facendo esplodere crisi che peraltro erano già presenti da anni e che avrebbero dovuto essere affrontate **ben prima della deflagrazione dell'emergenza sanitaria**. Le locazioni commerciali sono le vittime più numerose dei vari lockdown più o meno generali che da marzo stanno interessando tutte le regioni italiane.

Le misure messe in campo sino ad ora dal governo (il credito d'imposta su i canoni) sono pannicelli caldi che non hanno minimamente allievato le gravi sofferenze dei proprietari, che da marzo scorso **si sono improvvisamente ritrovati senza il reddito** proveniente dai canoni per la semplice e tragica ragione che i conduttori cioè **commercianti, artigiani, liberi professionisti**, piccoli imprenditori si sono altrettanto improvvisamente ritrovati senza il reddito delle loro attività. La gravità della questione- che coinvolge milioni di cittadini- impone un intervento organico al di fuori di logiche puramente emergenziali.

Il testo di riforma

Appc, l'Associazione piccoli proprietari case, ha da tempo elaborato un testo di riforma delle locazioni commerciali ancora regolate dalla legge del 392/1978 (equo canone). Si tratta di un progetto modulato sull'esperienza dei canoni concordati per l'uso abitativo che hanno permesso, **specialmente negli ultimi anni squassati dalla profonda crisi del comparto immobiliare**, di calmierare gli affitti, dando la possibilità anche alle fasce più deboli di accedere al mercato privato, a fronte di agevolazioni fiscali a vantaggio della proprietà.

Quindi accordi territoriali tra le associazioni sindacali per definire i livelli dei canoni per zone omogenee, **attestazione di rispondenza alle norme**, cedolare secca al 10% per tutti i contratti commerciali senza le limitazioni incomprensibili introdotte dalla legge di bilancio del 2019 (solo classe c1 e metratura non superiore ai 600 mq), **agevolazione peraltro immediatamente scomparsa dai radar nel 2020**.

Compatibilità con il Pru

Una riforma semplice, già pronta, facilmente comprensibile, immediatamente attuabile senza bisogno di decreti di attuazione o di regolamenti ministeriali e che risulterebbe assolutamente congruente con il **Piano di rinascita urbana annunciato dal Mit lo scorso ottobre**. Un

programma ambizioso, per cui è stato stanziato un miliardo di euro, che prevede la rinascita di **interi quartieri nelle città medie e grandi** sviluppando, tra l'altro, il medio e piccolo commercio.

Il nostro progetto di riforma agevolerebbe la permanenza sul territorio dei negozi di prossimità, veri presidi contro il degrado e la desertificazione dei quartieri . **È fondamentale che il Governo non si arroccchi** e ascolti le associazioni che hanno un rapporto costante con il territorio e i cittadini. Solo con una proficua dialettica e collaborazione si potrà affrontare **la più grave emergenza dalla fine della seconda guerra mondiale**.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved