

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

15 Dic 2020

Piccoli proprietari dimenticati: le proposte di Appc

di Giulio Franzini - Coordinatore centro Studi nazionale Appc

La pandemia in corso sta colpendo non solo la salute dei cittadini, ma sta devastando il sistema economico del paese. I piccoli proprietari immobiliari sopportano le conseguenze di una crisi che **sta colpendo il tessuto produttivo a causa delle chiusure obbligatorie**, del calo dei consumi e della incertezza sul proprio futuro. Gli associati ad Appc sono soprattutto risparmiatori che hanno impiegato i risparmi di una vita nell'acquisto di un immobile da cui trarre **una integrazione al reddito** nei momenti di bisogno: non sono i grandi capitalisti che magari riescono a differenziare l'investimento.

I piccoli proprietari pagano Imu, Irpef, imposta di registro e sopportano il pagamento di imposte anche per canoni non riscossi. Ad essi, al loro diritto non si è prestata la necessaria attenzione da parte del governo. **La proroga generalizzata degli sfratti** legittima invece il diritto del conduttore a non adempiere la propria obbligazione e spesso a prescindere da situazioni di effettiva difficoltà. L'ultimo Dpcm approvato e pubblicato in Gazzetta ufficiale il 03 dicembre 2020, come i precedenti, **non porta alcun ristoro ai proprietari che hanno locato i propri immobili** ad uso commerciale a conduttori che non stanno corrispondendo il canone di locazione da diversi mesi.

L'aiuto agli affittuari

Questa è una ulteriore dimostrazione che il Governo intende tutelare unicamente parte conduttrice ritenendo, a torto, che parte locatrice non necessiti di alcun sostegno economico. Invero le agevolazioni previste per gli inquilini in questi anni sono numerose, ultime delle quali in ordine di tempo quelle inserite nel decreto Rilancio 2020 che prevede **un credito d'imposta del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione** ad uso non abitativo di diverse mensilità del corrente anno, la sospensione degli sfratti sino al 31 dicembre 2020 **oltre alle varie agevolazioni previste dai Comuni** per i conduttori delle attività commerciali, senza dimenticare la morosità incolpevole dell'inquilino.

A tutto questo si aggiunge che una gran parte della magistratura è incline a tutelare esclusivamente i conduttori **disconoscendo un eguale diritto per i locatori** come risulta dagli ultimi provvedimenti giurisprudenziali.

Le proposte per i proprietari di Appc

L'Appc (Associazione piccoli proprietari case) pur consapevole della situazione difficile e a volte drammatica in cui versano i conduttori di attività commerciale ritiene che anche il

piccolo proprietario **debba esser tutelato sia permettendogli di ricevere il canone** che evitando l'espropriazione di fatto della sua proprietà. Su questo da parte del Governo non ci sono state né iniziative né proposte, è mancato un confronto serio con le organizzazioni rappresentative della proprietà immobiliare.

Il Governo deve intervenire immediatamente con decisione prima che la situazione diventi insostenibile per i proprietari d'immobili che affittano i propri locali. Occorrono di conseguenza misure concrete a favore del locatore come **potrebbe essere la possibilità di usufruire di un credito d'imposta del 100%** del canone mensile di locazione in alternativa alla sua riscossione favorendo in questo modo anche parte conduttrice. In alternativa l'esenzione del pagamento dell'Irpef per i canoni di locazione del 2020 che non sono stati riscossi dal locatore **in forza della convalida dello sfratto per morosità**. E' necessario intervenire in tempi brevi in quanto lo spettro di migliaia di sfratti per morosità è ormai alle porte.

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