

## **SITUAZIONE DI EMERGENZA E RIPERCUSSIONI IN TEMA DI LOCAZIONI**

La situazione del tutto inedita ed eccezionale che stiamo vivendo in questi giorni ha già avuto inevitabili ripercussioni sul mercato dell'affitto, sia nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, per effetto dei provvedimenti di chiusura delle aziende ed il crollo di produzione e consumi, sia nelle locazioni abitative.

Vogliamo riassumere alcune delle misure già adottate dal Governo e rendere note alcune informazioni e indicazioni in materia:

1) il Decreto Cura Italia già approvato dal Senato ha sospeso le procedure esecutive di rilascio degli immobili fino al 30 giugno e concesso un credito d'imposta del 60% per i conduttori di negozi e botteghe classificati C1, a patto che sia stato pagato il canone.

2) Il Governo sta predisponendo un nuovo Decreto che dovrebbe contenere diverse misure richieste anche da ASPPI in materia di sostegno alla locazione: nessuno spazio a norme che legittimino moratorie o riduzioni unilaterali degli affitti, continuità del rapporto contrattuale affidata eventualmente alla rinegoziazione, prevedendo misure agevolative al fine di scoraggiare il contenzioso.

ASPPI ha già avanzato una serie di proposte e continuerà a premere su Governo e Parlamento unitariamente ad altre forze, in sintonia con il Sunia Nazionale e con Confedilizia e in molti territori anche con altre associazioni.

Su proposta del nostro Presidente Nazionale On. Zagatti, Asppi Faenza-Lugo, possibilmente assieme ad altre forze sindacali, chiederà:

-ai Comuni, la convocazione (in remoto) dei tavoli Territoriali da parte del Comune, un impegno per misure agevolative che aiutino la rinegoziazione dei contratti ove questa sia giustificata, agendo in particolare sulle aliquote IMU, la proroga della rata IMU e TARI prevista a giugno,

-alle altre associazioni, di concordare una modalità che preveda l'assistenza delle Associazioni alle eventuali rinegoziazioni sia nel canale libero che in quello concordato.

Alle domande dei nostri associati (affitti non pagati, richieste di rinegoziazione) risponderemo sulla base delle diverse tipologie di locazione e di conduttori, essendo necessario valutare le situazioni concrete, in quanto, a fronte di conduttori che perdono il lavoro o quote significative di reddito, vi è una platea di conduttori che non risentirà direttamente della crisi.

Consigliamo sin da ora, in caso di effettive e comprovate difficoltà economiche, di proporre al conduttore (o di accettare se la proposta è stata avanzata) l'apertura di un confronto (assistito dalla Associazione) per affrontare il problema che può portare ad una dilazione dei termini di pagamento o a una riduzione concordata del canone per un tempo definito o ad altre soluzioni (ad esempio, l'utilizzo del deposito cauzionale da reintegrare successivamente). La disponibilità alla rinegoziazione è buona prassi per evitare il contenzioso, se possibile, o in caso di impossibilità, per dimostrare la buona fede del locatore in caso di giudizio.

Consigliamo in ogni caso ai nostri associati di attendere i prossimi provvedimenti del Governo prima di giungere ad accordi affrettati: il quadro delle agevolazioni può cambiare e in questo caso condizionare positivamente gli accordi.