

## **SPORTELLO “PRONTO SOCCORSO AFFITTI”**

### **Art. 19, comma 1 bis DL 133/2014**

Una delle conseguenze dell'emergenza sanitaria è purtroppo il prodursi, ormai dilagante, anche nella città e nella provincia di Como, di situazioni di morosità del conduttore nei contratti di locazione. Il fenomeno si sta estendendo in modo preoccupante dalle locazioni commerciali a quelle abitative, segno di una diffusa carenza di liquidità cui speriamo il Governo ponga rimedio quanto prima (a partire dal rapido sblocco della cassa integrazione del mese di marzo da parte dell'INPS).

Tali situazioni di morosità mettono in grave difficoltà il locatore che spesso si trova ad aver investito nell'immobile l'intero risparmio di una vita di lavoro e di sacrifici e ha necessità del canone di locazione, al netto della grave tassazione e degli ingenti costi di mantenimento dell'immobile, per primarie esigenze di sostentamento sue e della sua famiglia.

La Confedilizia-Como ha istituito uno sportello denominato “Pronto soccorso affitti” con lo scopo di offrire assistenza ai locatori in un incontro con il conduttore per esaminare la situazione e arrivare auspicabilmente ad un accordo che possa contemperare i contrapposti interessi delle parti nel rispetto delle rispettive esigenze.

Per attivare lo sportello occorre essere associati a Confedilizia-Como. La richiesta può essere effettuata in forma libera (mail, telefono, richiesta scritta, richiesta verbale, ecc). La richiesta è facoltativa ed è sempre rinunciabile. L'incontro, fino a quando perdurerà in Lombardia la impossibilità degli spostamenti fuori casa, verrà effettuato a mezzo di strumenti telematici (zoom, skype, whatsapp, ecc). La Segreteria di Confedilizia-Como si farà carico di verificare la disponibilità della controparte a effettuare l'incontro e di concordare la data. L'incontro viene di regola fissato entro 15 giorni dalla richiesta. L'incontro può essere rinviato in caso di necessità, soprattutto nel caso il conduttore chieda la possibilità di documentare la propria situazione e le ragioni della morosità ovvero nel caso le parti valutino la opportunità di verificare nuovamente la situazione a distanza di tempo. Il locatore sarà assistito da un consulente di Confedilizia-Como designato secondo l'ordinario calendario delle consulenze offerte ai soci. Il conduttore ha facoltà di farsi assistere da un sindacalista delle Organizzazioni degli inquilini o da un professionista di sua fiducia. Il servizio è gratuito.

Confedilizia-Como consiglia ai propri soci con situazione di morosità creditoria di effettuare fin da subito un incontro con i propri conduttori, eventualmente nelle forme e nei termini di cui sopra, per valutare le ragioni della morosità e le

prospettive di sanatoria ma di **aspettare comunque l'evolversi della situazione prima di stipulare accordi definitivi sul pagamento del canone.**

Ogni situazione andrà infatti valutata caso per caso non ora ma alla fine della pandemia, senza che, allo stato, possa esistere o essere seriamente rivendicata una regola generale di soluzione del conflitto. Solo tra qualche tempo, dunque, si potranno compiere valutazioni ragionate e documentate, siano esse di semplice rinvio consensuale di alcune scadenze o addirittura, nei casi più gravi, di riduzione temporanea del canone.

A quest'ultimo proposito, si ricorda che l'eventuale accordo di riduzione del canone, ove mai le parti dovessero arrivare a una tale soluzione, deve essere temporaneo e quindi deve indicare i mesi per cui opera la riduzione del canone; è opportuno che sia motivato con riferimento all'emergenza sanitaria in atto o con la situazione di carenza di liquidità del conduttore o per altre particolari ragioni; non richiede ulteriori comunicazioni agli uffici finanziari dopo il periodo di riduzione; non è soggetto a imposte né per la locazione commerciale né per la locazione abitativa e comporta un risparmio fiscale per il locatore che evita, in tal modo, di pagare le imposte sul canone non percepito.

Confedilizia-Como dispone di apposita modulistica. L'accordo, ove assunto nell'ambito di funzionamento dello sportello, verrà registrato nei termini di legge da Confedilizia-Como, senza alcuna complicazione burocratica per le parti e senza costi aggiuntivi.

Confedilizia-Como confida il servizio di "Pronto Soccorso affitti" possa fornire, in questo difficile momento economico per tutti, un aiuto alla nostra città di Como e all'intera Provincia per limitare i conflitti e cercare vie di uscita da essi, secondo i doveri e le prerogative che la Legge affida alle Organizzazioni della proprietà edilizia (cfr. art. 19 DL 133/2014).

Como, 14 aprile 2020

Il Presidente Confedilizia-Como

avv. Claudio Bocchietti