

Il Presidente

Spett.le I Commissione Affari Costituzionali

Spett.le V Commissione Bilancio

Camera dei Deputati

Palazzo Montecitorio

ROMA

Bologna, 20 gennaio 2021

Prot. n. 04 /2021/AZ/gb

OGGETTO: Audizione del 21 gennaio 2021 sul DL proroga termini (C2845)

LA NOSTRA PROPOSTA PER GESTIRE L'EMERGENZA SFRATTI

Illustrissimi Onorevoli,

CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari – nata a Bologna nel novembre 2009, quale Organizzazione rappresentativa a tutela dei proprietari, in pochi anni si è estesa su tutto il territorio nazionale, con oltre 80 sedi e con più di 51.000 iscritti. Riconosciuta dal MIT tra le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare a livello nazionale, grazie anche all'**iscrizione al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati**, ottenuta nel **novembre 2018**, ha deciso - soprattutto in questo difficile momento - di farsi portavoce con il Governo e le Istituzioni pubbliche delle istanze della proprietà immobiliare, con lo scopo di collaborare al miglioramento delle norme di riferimento.

La proposta, contenuta nel “Decreto mille-proroghe” – che sospende fino al prossimo 30 giugno 2021 l'esecuzione degli sfratti per morosità – è sempre stata motivata sul presupposto di voler fronteggiare le conseguenze economiche causate dall'emergenza sanitaria da Covid-19 sul comparto locazioni anche se, in realtà, ancora non coinvolge veramente i contratti “colpiti” dall'emergenza - se non in minima parte ed in casi isolati e molto particolari - essendo infatti ancora troppo presto perché le loro cause si riversino nei tribunali, mentre concede a tutti gli effetti un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di anni, il manifestarsi dell'epidemia. Così facendo, però, si sceglie di mettere sullo stesso piano le c.d. “morosità incolpevoli” (fra le quali rientrano a pieno titolo quelle dovute al Covid) dalle morosità senza giustificazione, quelle cioè di chi da anni non paga nulla e continua ad usare gli immobili come fossero loro (in questo modo, però, a tutti gli

Il Presidente

effetti il Parlamento concede involontariamente un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di anni, il manifestarsi dell'epidemia).

Siamo comunque consapevoli della gravità del momento, delle difficoltà che si dovranno affrontare allorquando i tribunali dovranno riavviare le esecuzioni e riteniamo che un indiscriminato sblocco potrebbe danneggiare molte famiglie, come molte attività oggi in crisi, cosa che la nostra Associazione respinge, pur rimanendo a fianco dei nostri associati nella tutela dei loro diritti costituzionalmente previsti (ma non sempre garantiti). Non bisogna dimenticare, inoltre, che questo è un momento difficile e delicato per tutti, nel quale, va sottolineato, sono pochi, pochissimi, i locatori che intendono procedere allo sfratto di famiglie o attività che non riescono più a far fronte al pagamento dell'affitto e, in molti casi, delle spese condominiali (alle quali fanno fronte spesso gli stessi locatori). Una scelta nei confronti della quale lo Stato meglio avrebbe fatto a pensare ad una "graduazione" delle esecuzioni, così come ad introdurre delle compensazioni ai locatori (spesso piccoli proprietari che contano sull'affitto per coprire mutui e manutenzioni o per vivere più dignitosamente) che non intendono sfrattare i loro inquilini estese però a tutti, non ai soli comuni ad alta tensione abitativa, scelta che, ancora una volta, effettua ingiustificate discriminazioni.

Avevamo nei mesi scorsi indirizzato al Governo una proposta a nostro avviso seria e percorribile. Riteniamo di fare cosa utile nel riproporla, rivista ed aggiornata alla luce del nuovo Decreto.

PROPOSTA DI CONFABITARE

“L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al:

- 1. 31/05/2021: con riferimento esclusivo ai contratti di locazione ad uso non abitativo, stipulati ai sensi dell'art. 27 Legge 27/07/1978 n. 392 a condizione che lo sfratto per morosità sia stato convalidato dopo il giorno 01/08/2020 e che la stessa sia relativa a canoni non pagati dal giorno 01/03/2020 in poi;*
- 2. 30/06/2021: con riferimento esclusivo ai contratti di locazione ad uso abitativo, stipulati ai sensi della legge 09/12/1998 n. 431 e del DM 01/2017, a condizione che lo sfratto per morosità sia stato convalidato dopo il giorno 01/06/2020 e che la stessa sia relativa a canoni non pagati dal giorno 01/03/2020 in poi;*
- 3. 31/03/2021: per tutti i contratti, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, il cui sfratto per morosità non rientri nei casi previsti dai commi 1 e 2.*

Alberto Zanni

Presidente nazionale Confabitare

