

Prot. 2104021.doc

Roma, 21 aprile 2021

A.C 2763

Audizione dell'on. Alfredo Zagatti

Presidente Nazionale ASPPI

Le finalità della PdL in esame sono largamente condivisibili e si riassumono nella volontà di ridurre in modo sostanziale uno dei maggiori costi fissi per le imprese impegnate nel settore del turismo, rappresentato dal canone di locazione, evitando che ciò gravi in modo esclusivo o particolarmente significativo sul locatore dell'immobile.

La relazione motiva in modo convincente la necessità di un intervento urgente per le imprese di un comparto particolarmente segnato dall'emergenza Covid.

Il nostro intervento naturalmente esprime in modo particolare il punto di vista dei locatori e a questo proposito mi sia consentito allargare il quadro per dare conto di una serie di problemi che almeno in parte in questa PDL potrebbero essere considerati.

Non solo nel settore turistico, ma in tutto il comparto della locazione non abitativa i locatori si trovano a fronteggiare una morosità diffusa, richieste continue di rinegoziazione dei canoni a cui si sta facendo fronte senza nessun sostegno da parte dello Stato, il blocco ormai di lungo periodo delle esecuzioni degli sfratti per morosità anche laddove convalidati dal giudice prima dell'inizio della pandemia e senza ricevere alcun risarcimento (e quest'ultimo elemento sta minando le basi stesse di fiducia alla base del mercato dell'affitto). A fronte dei mancati introiti dei canoni il locatore deve farsi carico delle spese dell'immobile, spesso anche quelle condominiali, dell'IMU e finanche della tassazione del reddito relativo ai canoni non percepiti.

Facciamo notare che in base ai dati ufficiali (Fonte MEF) il 57% dei locatori in Italia, nel loro insieme (abitativo e non abitativo) percepiscono un reddito lordo annuo inferiore ai 26000 euro trattandosi nella maggior parte dei casi di piccoli proprietari immobiliari,

lavoratori dipendenti o autonomi, o pensionati che hanno investito su un immobile per integrare redditi modesti.

Da ultimo ricordiamo che per gran parte del settore le difficoltà, che oggi si avvertono acutissime nel pieno dell'emergenza, saranno destinate a continuare nel medio periodo considerati i tempi non brevi di una ripresa sostenuta.

Ne fa fede il fatto che, a proposito di rinegoziazione dei canoni, accanto a richieste urgenti di riduzione dei canoni per questi mesi di forzata inattività si moltiplicano le richieste di riduzione per periodi più lunghi che spesso arrivano a comprendere tutto l'arco del contratto vigente.

In base a questi dati di fatto noi riteniamo necessario predisporre misure incisive per questa fase di acutezza della crisi e altre che accompagnino per il medio periodo l'uscita da questa situazione di difficoltà.

La prima che indichiamo ha addirittura un valore permanente e riguarda tutto il comparto dell'affitto non abitativo. Mi riferisco alla necessità di sottrarre alla tassazione IRPEF il reddito derivante da canoni non riscossi. Il fatto che oggi non sia consentito (diversamente da quanto avviene nel settore abitativo) rappresenta una stortura ingiustificabile che va corretta e anche questa PDL pur occupandosi di uno specifico settore riferito all'affitto commerciale potrebbe costituire un'utile occasione per affermare questo principio.

In secondo luogo, la esigenza di rinegoziazione dei contratti anche nel settore di cui si occupa questa PDL va sostenuta, anche con strumenti diversi, per un arco temporale più lungo rispetto a quello delineato nel testo, che non supera l'anno in corso.

Noi abbiamo avanzato la proposta di incentivare la rinegoziazione dei contratti con significativo abbattimento del canone per tutta la vigenza del contratto introducendo in via sperimentale la cedolare secca al 21% per i proprietari o, in alternativa disponendo una significativa riduzione dell'IMU.

Per affrontare la fase acuta di questi mesi abbiamo poi insistito sulla necessità della reintroduzione del credito di imposta del 60% dei canoni di locazione per tutte le attività significativamente penalizzate dall'emergenza (misura che per altro ci aspettavamo di vedere riproposta nel Decreto Sostegni oggi all'esame del Parlamento).

Con riferimento specifico alla PDL in esame che dichiara di intervenire sulla rinegoziazione dei contratti riferiti alle categorie catastali C1, C3, D2, rileviamo come, in base al meccanismo individuato, si produca un'agevolazione in capo all'affittuario che, fra riduzione del canone previgente del 50% e contributo percentuale sempre sul canone previgente produce di fatto una riduzione del 75% dell'onere oggi sopportato a cui si aggiungono le agevolazioni tariffarie. Per il locatore, considerando l'introito del 50% del canone previgente e la possibilità di portare a credito di imposta il 50% non incassato l'onere da sopportare è quello di un godimento differito di parte del canone o degli aggravi conseguenti alla eventuale cessione del credito. Questo naturalmente se l'espressione, sempre riferita alla misura delle agevolazioni proposte, "canone previgente", indica il canone pattuito prima della rinegoziazione. D'altra parte sarebbe difficile attribuire all'espressione un significato diverso.

In questo caso però la proposta sembra delineare un sistema di agevolazioni che, ancorché opportuna, in qualche modo prescinde dalla rinegoziazione e dai suoi contenuti e fa sorgere il dubbio sull'effettiva necessità di un nuovo contratto temporaneo.

Siamo certi che il lavoro parlamentare consentirà di perfezionare il meccanismo normativo in modo tale da renderlo coerente con le finalità di sostegno che motivano la proposta.

Il Presidente Nazionale Asppi

*On. Alfredo Zagatti*

