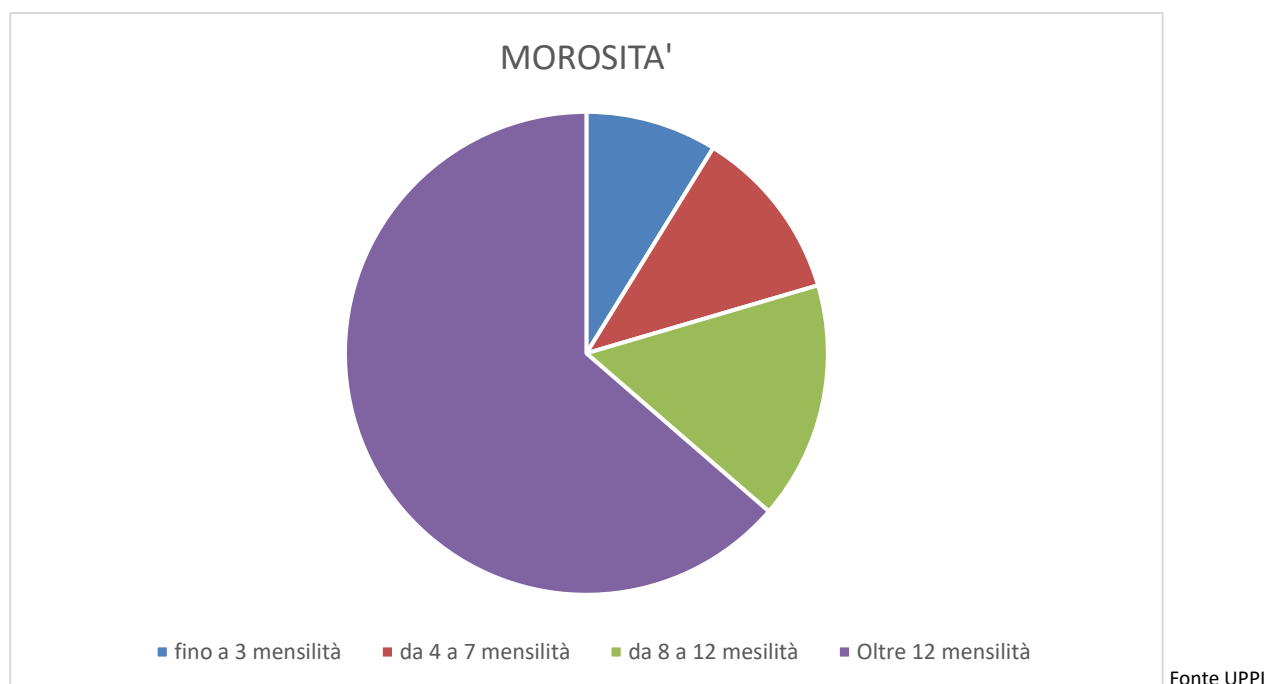


# AFFITTI, IL 64% DELLE MOROSITÀ SUPERA I 12 MESI

**UN SONDAGGIO DELL'UPPI REALIZZATO SU 10MILA PROPRIETARI  
CON CANONI PERCEPITI IN RITARDO**

Il sondaggio sulla morosità proposto dall'UPPI è stato compilato da Piccoli Proprietari sparsi su tutto il territorio nazionale, in maniera uniforme. Il sondaggio è iniziato il 22 febbraio 2021 e terminato il 22/04/2021 per un periodo di due mesi ed esattamente dopo un anno dall'inizio della pandemia Covid-19.



Il quesito posto è "di quante mensilità è moroso il tuo inquilino?"

Legenda: Formazione della morosità

Fino a 3 mensilità di morosità 9%

Da 4 a 7 mesi di morosità 12%

Da 8 a 12 mensilità 16%

Oltre 12 mensilità 64%

Da questo primo quesito si evince immediatamente la drammaticità dei mancati pagamenti a cui i piccoli proprietari sono sottoposti: il 64 % delle morosità sono superiori alle 12 mensilità, a cui molto probabilmente sarà necessario aggiungere le spese condominiali a carico del conduttore. L'eventuale proroga del blocco degli sfratti porterebbe ad una situazione di grande tensione sociale, pertanto è importante iniziare le esecuzioni per lo meno per le morosità precedenti al 28/02/2020.



Fonte UPPI

Il quesito posto è: "hai attivato la pratica di sfratto per morosità?"

Legenda:

Attivazione dello sfratto per morosità 79%

Non ancora attivato lo sfratto per morosità 21%

Quasi l'80% dei Piccoli Proprietari ha intrapreso la pratica di sfratto per morosità, accollandosi, oltre la morosità di canoni e probabilmente delle spese condominiali, anche le spese legali per la procedura. Il Piccolo Proprietario è cosciente che con l'arrivo dell'intimazione di sfratto non pagherà le imposte dirette (Irpef, relative addizionali e cedolare secca, per gli immobili abitativi), ma dovrà pagare ingiustamente l'IMU. Il rimanente 20% sta tentando una mediazione-conciliazione con l'inquilino e sta resistendo, sapendo che il blocco delle esecuzioni degli sfratti, allo stato attuale, è il seguente:

- resta il termine del blocco al 30 giugno 2021 per gli sfratti convalidati fino a 27 settembre 2020;
- vige il nuovo termine del blocco al 30 settembre 2021 per gli sfratti convalidati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020;
- vige il nuovo termine del blocco al 31/12/2021 per gli sfratti convalidati dal 01 ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

I locatori sono comunque consapevoli del fatto che gli obblighi tributari non vengono sospesi e sono altresì disposti anche a riduzioni temporanee dei canoni di locazione. In questi casi il Piccolo Proprietario va premiato o con ristori (quelli attuali fino a 1200 euro e solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, sono assolutamente insufficienti) o con crediti d'imposta.



Il quesito posto è: "hai ottenuto la convalida di sfratto per morosità?"

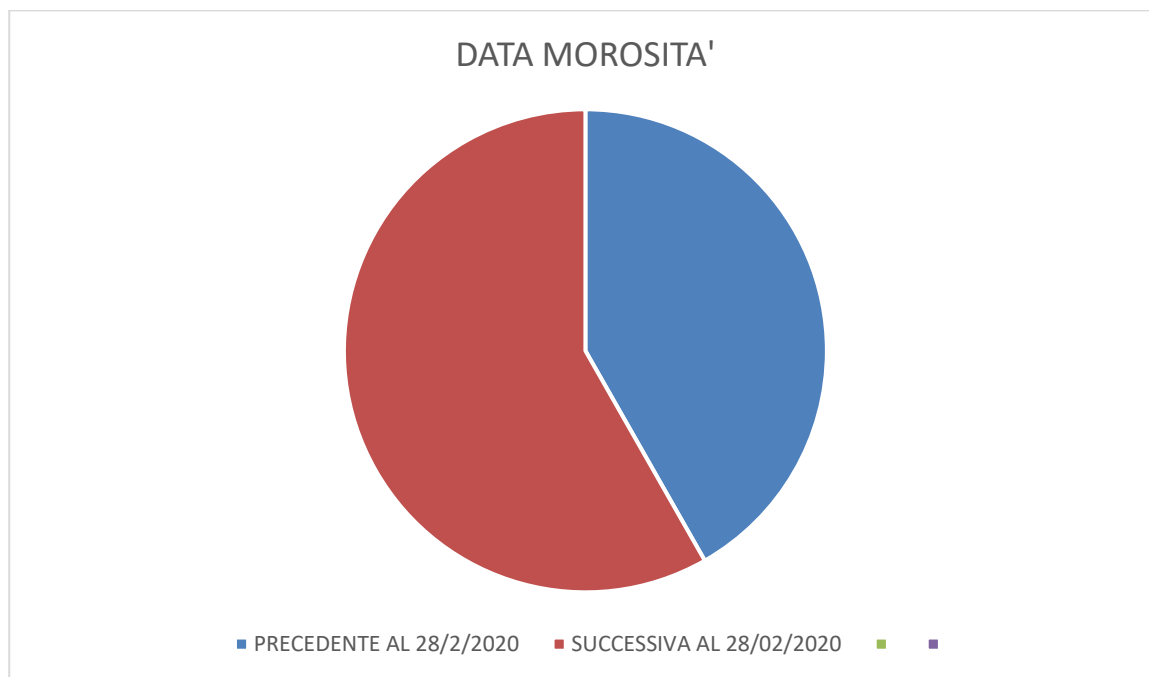
Legenda:

Ottenimento della convalida di sfratto per morosità 74%

Non ancora ottenuta la convalida di sfratto per morosità 26%

Sull'80% dei Piccoli Proprietari intervistati che hanno intrapreso la pratica di sfratto per morosità, il 74% ha già ottenuto la convalida di sfratto per morosità; significa che, almeno, non pagherà le imposte dirette per

gli immobili abitativi (Irpéf, addizionali e cedolare secca) sul reddito della locazione, mentre rimane il nodo IMU, che purtroppo, dovrà continuare a versare. Rimane la grande criticità: i proprietari di immobili commerciali affittati dovranno pagare tutto, sia le imposte dirette che le indirette, sia se hanno incassato il canone, sia se non l'hanno incassato. Il rimanente 26% sta ancora aspettando la convalida, che, se giungerà prima dei termini della trasmissione delle dichiarazioni dei redditi per l'anno 2020, eviterà di dichiarare le locazioni non percepite (naturalmente per i soli immobili abitativi). La normativa dal 1/1/2019 è stata modificata; non è più necessaria più la convalida di sfratto per morosità, ma è sufficiente la notifica dell'intimazione dello sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento, ma solamente per i nuovi contratti stipulati dopo il 1/1/2019. Anche qui ci sono diverse contraddizioni e criticità; sarebbe molto semplice statuire che se non si incassa il canone, non si devono pagare le relative imposte, senza necessità di convalide o di notifica dell'intimazione dello sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento, e questo per tutti i tipi di locazione.



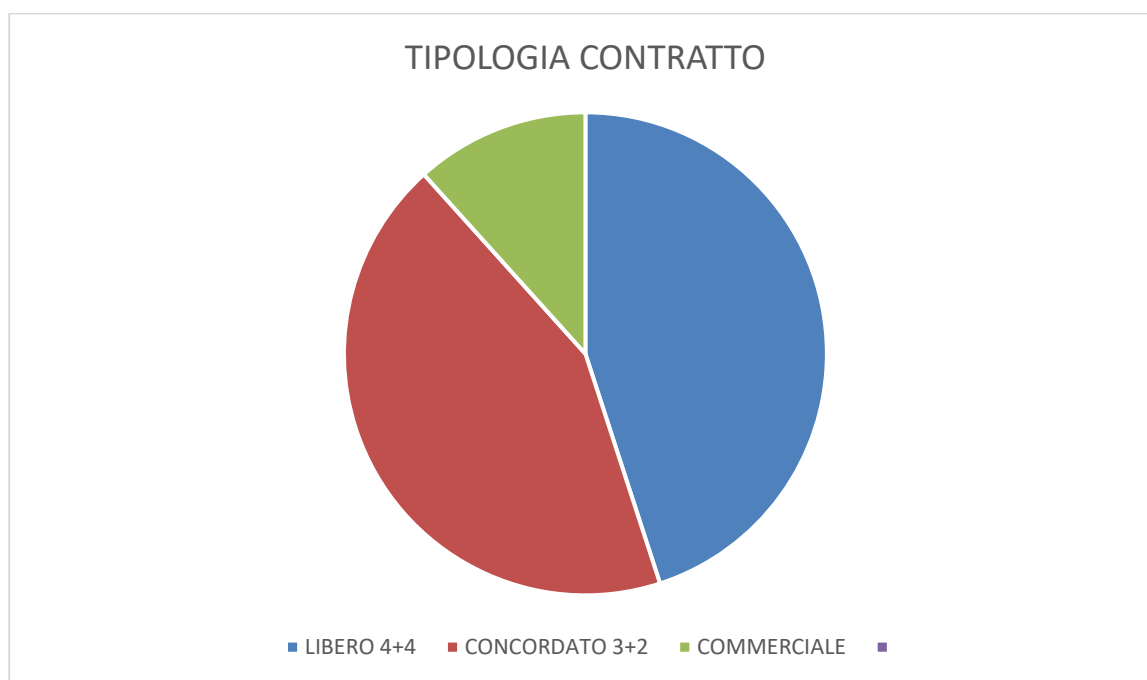
Il quesito posto è: “La morosità è precedente o successiva al giorno 28/02/2020?”

Legenda:

Sfratto con morosità precedente al 28/02/2020 42%

Sfratto con morosità successiva al 28/02/2020 58%

Come si può vedere, sono stati coinvolti dal blocco delle esecuzioni degli sfratti anche le morosità che nulla avevano a che vedere con l'emergenza Covid-19. Probabilmente l'obiettivo del Governo era quello di proteggere una categoria di cittadini che avrebbe fatto fatica, durante il periodo Covid-19, a trovare un'altra abitazione. Il mercato delle locazioni abitative è, comunque, rimasto vivace anche durante l'emergenza, mentre quello dei locali commerciali è drammaticamente bloccato a causa della crisi economica generale anche ante periodo Covid-19. E' praticamente una bomba ad orologeria che è da gestire; confidiamo in un primo sblocco delle esecuzioni, almeno per le morosità precedenti il Covid-19.



Fonte UPPI

Il quesito posto è: "Quale tipologia di contratto è oggetto di sfratto per morosità?"

Legenda:

Libero 4+4 pari al 45%

Concordato 3+2 43%

Commerciale 6+6 12%

La morosità è praticamente uguale tra le due principali tipologie di contratti ad uso abitativo, non fa distinzione tra canoni liberi o canoni concordati. Riteniamo che se non ci fossero stati i contratti a canone concordato con l'intervento delle Associazioni di categoria, la morosità sarebbe stata ancora maggiore, in quanto ricordiamo che il canone del contratto concordato è inferiore a quello di mercato. Il 12% degli sfratti

riguarda gli immobili commerciali e rappresenta la crisi del settore: probabilmente saranno quelle aziende che chiuderanno i battenti, se non lo hanno già fatto.

Andrea Casarini

Presidente Provinciale UPPI Bologna