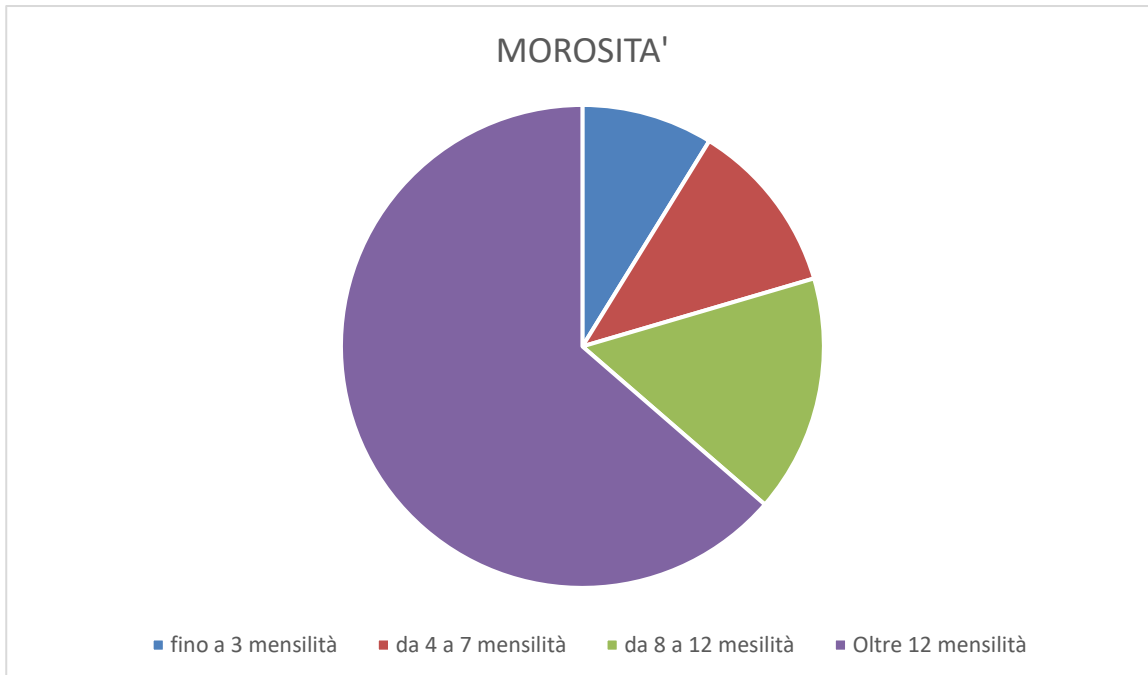




Il sondaggio sulla morosità proposto dall'UPPI è stato compilato da Piccoli Proprietari sparsi su tutto il territorio nazionale, in maniera uniforme. Il sondaggio è iniziato il giorno 22 febbraio 2021 e terminato il giorno 22/04/2021 per un periodo di due mesi ed esattamente dopo un anno dall'inizio 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 può capire immediatamente la drammaticità delle sofferenze 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.



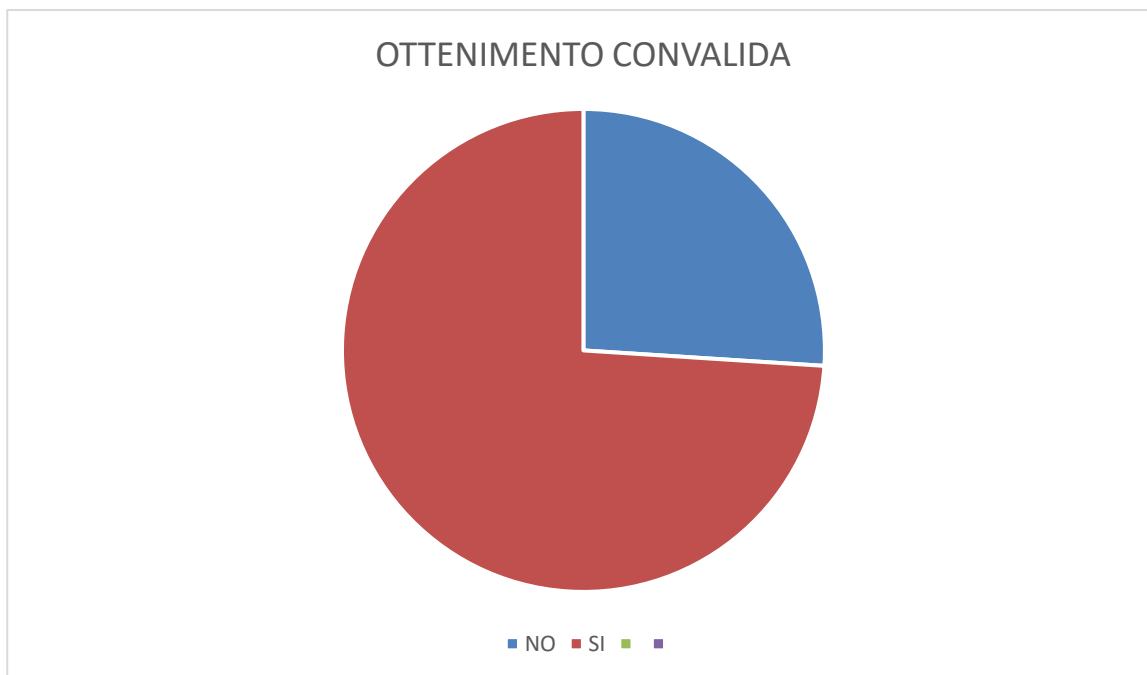
Il quesito posto è : “hai attivato la pratica di sfratto per morosità?”

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 e probabilmente anche le spese condominiali, ed anche le spese legali per la procedura. Il Piccolo Proprietario è cosciente che con l’arrivo della convalida 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 al giorno 30/06/2021. Pienamente cosciente che, nonostante il perdurare della morosità, sia costretto a pagare tutte le imposte sia dirette (Irpef, relative addizionali oppure cedolare secca) che indirette (IMU). Pensiamo che questo 20% sia disposto a ridurre il canone di locazione. Questo 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.



Fonte UPPI

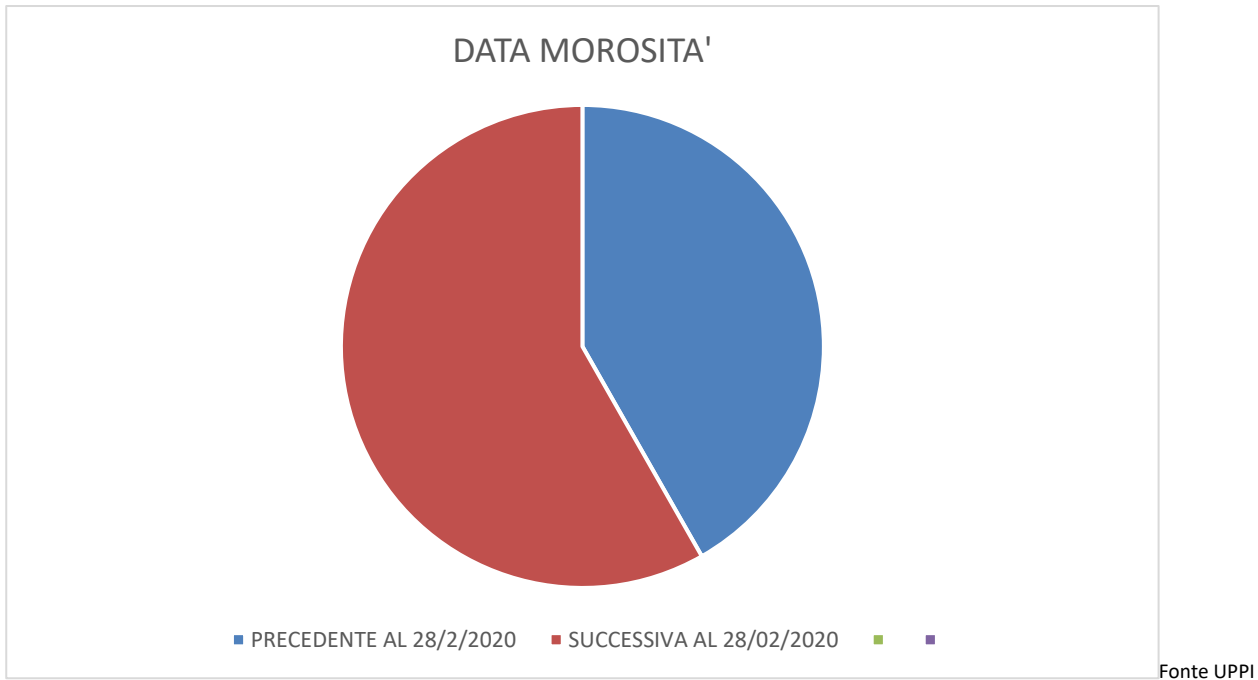
Il quesito posto è: “hai ottenuto la convalida di sfratto per morosità?”

Legenda:

Ottenimento della convalida di sfratto per morosità 74%

Non ancora ottenuta la convalida di sfratto per morosità 26%

Sull’80% dei Piccoli Proprietari degli 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 (Irpef addizionali e cedolare secca) sul reddito della locazione, mentre rimane il nodo IMU, che purtroppo, essendo il presupposto avere la proprietà o altro diritto reale, dovrà continuare il pagamento di questa imposta patrimoniale. 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: 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.



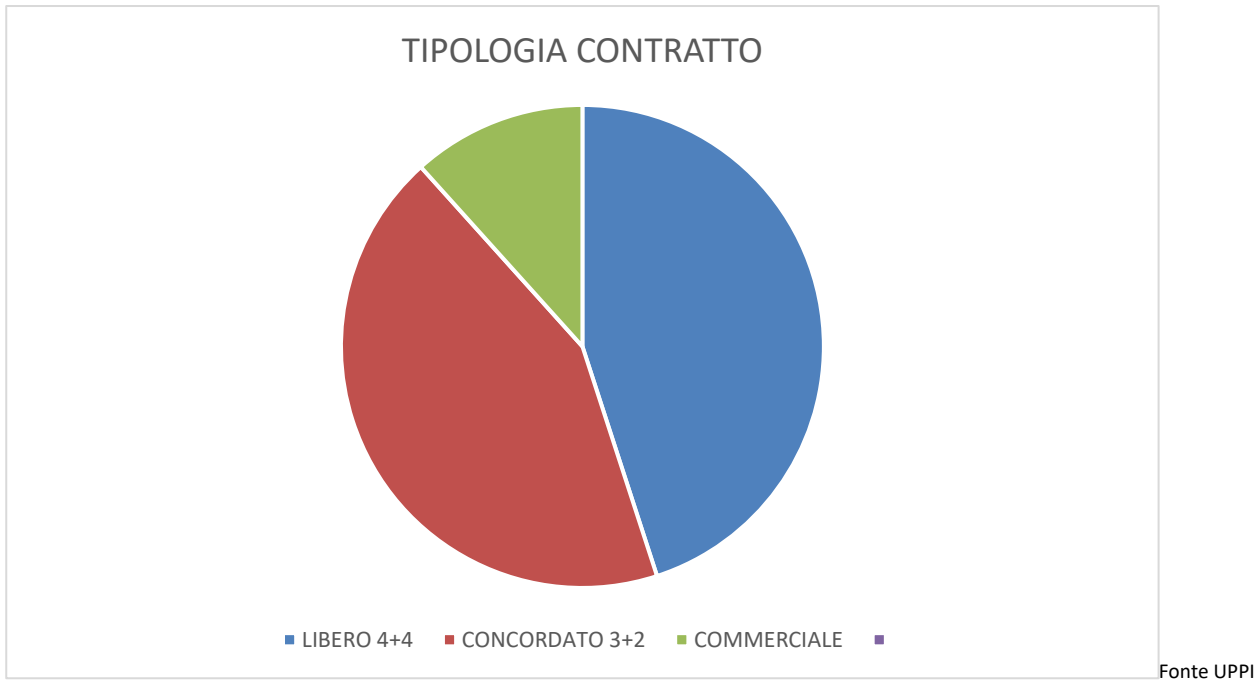
Il quesito posto è: “La morosità è precedente o successiva al giorno 28/02/2020?”

Legenda:

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

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

Come si può capire, 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 precedente al Covid-19.



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

Andrea Casarini