

Cosa prevede (e non prevede) il decreto attuativo del Mef. Ecco l'analisi dell'avvocato Laila Perciballi, referente Cisl – Movimento Consumatori

E' arrivato il decreto attuativo del Mef per la sospensione delle rate dei mutui prima casa; ma, salvo il credito di imposta per marzo, nulla è stato previsto per sospendere i canoni di locazione che gravano sugli imprenditori, sulle attività ricettive, sulle attività commerciali e sugli studi professionali, oltre che sulle famiglie degli studenti fuori sede.

Il decreto. Si tratta, spiega l'avv. Laila Perciballi, del fondo che consente la sospensione delle rate dei mutui fino a 18 mesi ([scarica qui il modulo](#)), possibilità peraltro estesa dal decreto legge Cura Italia anche agli autonomi. In particolare, i lavoratori autonomi devono auto-certificare di aver registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio e precedente la domanda, un calo del proprio fatturato medio giornaliero superiore al 33% del fatturato ultimo trimestre 2019, per chiusura e restrizione attività. Per facilitare e velocizzare ulteriormente le procedure, il nuovo modello di domanda di accesso al fondo allegato, è reperibile anche sui siti del [Dipartimento del Tesoro](#) del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di [Consap](#) e dell'[Abi](#), e potrà essere compilato direttamente online ed inviato secondo le modalità indicate da ciascuna banca.

Altre difficoltà. Ma la crisi genera inoltre l'impossibilità di far fronte ai pagamenti delle rate per i prestiti personali, al consumo, mutui chirografari, carte di credito revolving e ciò, in assenza di provvedimenti di sospensione, comporta segnalazioni massive alla Centrale rischi della Banca d'Italia e agli altri sistemi di informazione creditizia, con l'espulsione di milioni di cittadini dall'accesso al credito e un grave deterioramento del merito creditizio degli intermediari. Così come avviene per il mutuo prima casa, i cittadini devono avere la possibilità di ottenere la sospensione di ogni prestito, ed è comunque necessario interrompere le segnalazioni alle Centrale rischi e agli altri intermediari creditizi per i ritardi o i mancati pagamenti causati dalla pandemia; ovviamente, sono provvedimenti che devono essere assunti subito. Nel decreto Cura Italia si ricorda è prevista anche una proroga degli sfratti, abitativi e non, fino al 30 giugno. Mentre per le locazioni commerciali "ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1" (art 65 decreto "Cura Italia)". Certamente, è meglio un credito di imposta che il nulla; ma la verità è che molti imprenditori o commercianti non hanno la liquidità per pagare i canoni mensili (spesso molto alti) e le bollette; quindi, il credito di imposta, in moltissimi casi, non rappresenta una soluzione. E' chiaro che ci si trova in circostanze complesse. Per le attività commerciali, il conduttore non può sospendere il pagamento del canone perché comunque all'interno c'è tutto il suo materiale per la gestione dell'attività, ma allo stesso tempo il locale non può essere usato per la funzione economico sociale per la quale è stato locato. Insomma, fintanto che non c'è un provvedimento, il locatore, in assenza del pagamento dei canoni, allo stato sarebbe legittimato ad agire per recuperarli e per promuovere un procedimento di sfratto per morosità. La tempestiva formalizzazione al locatore della decisione di sospendere il pagamento del canone e delle relative motivazioni potrebbe frenare la proprietà dall'assumere iniziative contro il conduttore e dare a quest'ultimo quantomeno un po' di

respiro circa questa obbligazione anche se il consiglio migliore – spiega l'avv. Laila Perciballi – è quello di cercare soluzioni condivisi con il locatore, per esempio con una riduzione del canone.

Studenti fuori sede. In merito all'interruzione del pagamento del canone delle locazioni a uso abitativo, come quelle degli studenti fuori sede, non vi è alcuna regolamentazione ufficiale. A seguito dell'iniziativa Cisal-Mc Roma Capitale, sono stati raggiunti innumerevoli accordi tra i locatori ed i conduttori che hanno portato o alla sospensione dei contratti, o alla notevole riduzione degli stessi (riconoscendo ai proprietari le spese relative alle tasse ed alle bollette), o in alcuni casi alla risoluzione con conseguente sollievo delle famiglie con studenti fuori sede che, per il periodo della pandemia, sono tornati a vivere con le loro famiglie. Insomma, innumerevoli incertezze da affrontare anche in relazione al pagamento delle bollette per luce, acqua e gas che, per quanto ridotte, comunque necessitano di liquidità che, spesso, non si ha. Un altro problema, certamente meno urgente, ma non per questo da trascurare, è la possibilità delle persone, compresi gli studenti, di non perdere i soldi spesi per gli abbonamenti presso palestre, centri sportivi e piscine. Ancora una volta la soluzione è nel buon senso; quindi, una volta riaperti, è auspicabile che i centri sportivi consentano agli abbonati di recuperare il periodo di abbonamento non utilizzato a causa delle misure restrittive ed, in questo modo, soddisfare, da una parte, il diritto delle persone a non perdere quanto pagato; dall'altra, evitare agli imprenditori di perdere liquidità con il rimborso, così evitando ulteriori disagi ai gestori già indeboliti economicamente dalla chiusura forzata.