

Lettera aperta dai proprietari di casa e dai conduttori

Alle Istituzioni del territorio della Provincia di Brescia

Le associazioni dei proprietari immobiliari di Brescia

APEBS Confedilizia con il dott. Amendolagine

APPC Brescia /Palazzolo con il dott. Vincenzo Vecchio ed il dott. Massimo Romano

ASPPI Brescia con la dott.ssa Simona Maranza

CONFAPPI Brescia con la geom. Brigida Bolzoni

UNIONCASA con l'avv. Piergiuseppe Caldana

UPPI Brescia con l'avv. Leonardo Pappalardo

e degli inquilini di Brescia

CONIA Brescia con il rag. Grassini

SUNIA Brescia con il dott. Simone Cardin

FEDER CASA con il rag. Giovanni Rizzo

UNIAT con l'avv. Michele Radici

SICET con il dott. Emanuele Gilberti

Riunite, nelle forme consentite dalle vigenti disposizioni (riunione telematica) in data 18/11/20, in coordinamento plenario, hanno espresso la seguenti determinazioni.

Le associazioni, sollecitate dai propri iscritti e nell'ambito delle rispettive attività sindacali, hanno

PRESO ATTO

- di come l'emergenza "Covid 19" abbia notevolmente inciso - e stia continuando ad incidere - sulla capacità economica delle famiglie e dei singoli nell'affrontare gli impegni imprescindibili quali il pagamento dei canoni di locazione, delle utenze, nonché delle spese accessorie per le gestioni condominiali, con effetti che vanno a ricadere con a cascata su tutto il comparto;

- che l'apporto delle scriventi associazioni alla grave (anzi smisurata) crisi economica non può certo essere risolutivo per le categorie rappresentate, ma è in ogni caso intento

comune di tutte le parti coinvolte moltiplicare il proprio impegno nell'assistenza dei propri associati in particolare nella tutela dei diritti primari della persona;

- che nell'attuale contingenza segnata dalla pandemia e dalla conseguente recessione economica o addirittura di chiusura di interi comparti dei settori produttivi, si sono significativamente moltiplicate le richieste di differimento o di riduzione dei canoni da parte dei conduttori, talvolta con richieste di deroghe al di sotto dei minimi previsti dai vigenti accordi territoriali per la determinazione dei contratti a canone concordato (di cui all'art. 2 c. 3 L. 431/1998), o addirittura di risoluzione anticipata (in particolare per i contratti transitori);

- che, la ulteriore situazione di morosità relativa alle utenze dei servizi di c.d. pubblica utilità (acqua, energia elettrica, gas) individuali e condominiali, nonché le recenti prese di posizione assunte da parte degli Enti erogatori, con il voler addossare onerosissime incombenze in ambito condominiale (in particolare agli Amministratori), andranno a determinare il rischio - assai fondato - di ulteriori conflitti e contenziosi che lacereranno un comparto essenziale e già assai travagliato come quello della casa stravolgendo i delicati equilibri in essere ed i rapporti tra parte proprietaria ed inquilini che negli ultimi anni si sono raggiunti con l'impegno di tutti;

- che il perdurare della crisi pandemica e la pressoché totale ignavia da parte del Governo nei riguardi delle difficoltà manifestatesi nel periodo sia da parte dei conduttori che dei proprietari, portano ciascuna parte a richiamare i propri associati ad uno spirito di solidarietà e di mutuo sostegno, che esprima - per quanto possibile - una prima risposta alle emergenze sopra rilevate del comparto abitativo, all'unanimità hanno

CONCORDATO

a) che sino al 30/06/2021, salvo ulteriore proroga dello "Stato di Emergenza COVID", i conduttori, ove a ragione di rilevanti riduzioni dei salari o dei ricavi, non siano più in grado di onorare i pagamenti dei canoni di locazione, per i contratti a canone concordato, potranno attivare una procedura di richiesta di riduzione temporanea del canone, anche al di sotto dei minimi come accertati nell'asseverazione, e ciò entro comunque la soglia di riduzione del 20% (minimo tabellare - 20%);

b) che le parti, locatore e conduttore, ove raggiungano l'accordo in tal senso, dovranno sottoporre detto accordo di riduzione alle associazioni di categoria firmatarie l'accordo territoriale, le quali, previa verifica dei termini sopra detti, le confermeranno con apposita dichiarazione congiunta (una associazione per parte), ed a tal fine verrà

utilizzata la procedura già prevista e disciplinata dal Regolamento attuativo dell'Accordo territoriale per il Comune di Brescia e per i Comuni della Provincia di Brescia, per la convocazione della Commissione di Conciliazione presso ACB, che si riunirà periodicamente (in modalità da remoto);

c) che all'esito dell'incontro di cui al punto precedente le associazioni, effettuate le opportune verifiche, rilasceranno dichiarazione di conformità da trasmettere anche ai competenti uffici a fini fiscali :

d) che le associazioni precisano che, ove venga dichiarata ammissibile la riduzione temporanea del canone, faranno sottoscrivere al locatore l'impegno a non richiedere in futuro conguagli o rimborsi ed al conduttore l'impegno a riprendere vigenza del canone originario nei termini previsti dal precedente punto a);

e) Che le associazioni per tale impegno non richiederanno alcun onere o contributo spese.

* * * * *

Lo sforzo congiunto a tutela dei propri rappresentati è uno dei supporti che le associazioni bresciane della proprietà e degli inquilini hanno ritenuto necessario offrire come contributo all'impegno che tutti ad ogni livello sociale stanno facendo per superare quanto prima la grave fase che stiamo attraversando.

Questo ha portato quale ulteriore iniziativa delle scriventi Associazioni a

RICHIEDERE

L'apertura di tavoli di confronto con le rappresentanze istituzionali, con i Comuni maggiormente interessati della provincia bresciana oltre al comune Capoluogo per poter coordinare eventuali interventi a cui le associazioni possano dare ulteriore sostegno, sia presso gli associati sia presso altre istituzioni.

Sottolineano come, purtroppo, non potendosi nel breve periodo prefigurare scenari di completa soluzione della pandemia in atto, si possono ragionevolmente prevedere conseguenze devastanti sia per la proprietà (in particolare per l'ampio settore della piccola proprietà immobiliare) sia sui conduttori che dovranno affrontare periodi di privazioni importanti, con rischi concreti di stravolgimento degli equilibri sociali .

A tal fine ritengono che con le istituzioni comunali, provinciali e regionali sia necessario un confronto improcrastinabile a cui siano parte importante i detentori di monopoli e di somministrazioni di servizi pubblici essenziali. A tal fine

SOLLECITANO

l'assunzione da parte delle istituzioni politiche, amministrative ed economiche, di ogni iniziativa possibile a supporto concreto dei bisogni, in particolare delle fasce più deboli della popolazione, ad esempio con l'adozione di moratorie immediate nelle pretese di imposte, tariffe, tributi, e di tutto quanto oggi rende oltremodo difficoltoso affrontare la quotidiana sopravvivenza.

Ribadiscono il proprio impegno e la continua disponibilità al confronto sia tra loro sia in particolare con le Istituzioni affinché si possano insieme intraprendere tutte le iniziative opportune e sostenibili, per una efficace "politica abitativa" secondo criteri di sussidiarietà, nel solco dei principi della nostra Carta Costituzionale che ci sono maestri.

Brescia, 18 novembre 2020.

Le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare per la Provincia di Brescia

APEBS – APPC – ASPPI – CONFAPPI – UNIONCASA – UPPI

Le associazioni rappresentative degli inquilini per la Provincia di Brescia

CONIA - FEDERCASA - SUNIA - SICET - UNIAT