

in difficoltà quando guardo al futuro, per ragioni di cultura politica, o così sostengono loro.

L'autonomia impositiva ha avuto due grandi spinte, quella reale e quella coartata. Quella coartata fu diretta dalla Democrazia Cristiana negli anni Ottanta e si concentrò su quella che oggi è la proposta Vitali. Si chiamava TASCOS. Forse per motivi familiari qualcuna o qualcuno dei presenti ricorderà che cosa abbia significato. Fu contrastata dalla sinistra di Governo e dalla sinistra di opposizione.

Poi venne l'ICI, il cui testo, se lo si va a leggere nel decreto legislativo n. 504 e lo si confronta con il progetto di legge di riforma delle autonomie locali del Partito Socialista, era pressoché identico. Nel 1978 il Partito Socialista firmò questo disegno di legge. Il disegno di legge della Democrazia Cristiana non la contemplava, come pure quello del Partito Comunista, perché era assolutamente contrario all'autonomia impositiva.

L'unico disegno di legge che prevedeva l'introduzione dell'autonomia impositiva riferendola agli immobili era quello dei socialisti. Quel testo si ritrova quasi letteralmente nel decreto legislativo. Non a caso, il Presidente del Consiglio era Amato e credo che l'autore retrostante fosse, all'epoca e in quel momento, Bassanini o Reviglio.

Quella costruzione reale dell'autonomia impositiva poggiò su un principio elementare e comprensibile a tutti: si toglievano, se non ricordo male, 8 miliardi di vecchie lire e si obbligava a istituire il 4 per mille dell'imposta.

Tutte le proteste dell'allora sinistra di opposizione, cioè del PDS, attraverso i sindaci delle regioni Toscana, Emilia-Romagna e via elencando, affermavano che quella non era autonomia impositiva, perché c'era l'obbligo di istituire il 4 per mille. Si lasciava, però, libertà al comune di elevarlo fino al 6 per mille e, quindi, esisteva una fascia di autonomia.

Credo che tutti nel tempo abbiano capito che si trattava di un ragionevole compromesso: si sostituita il trasferimento, ma non lo si destabilizzava, perché

lo si identificava e lo si trasmetteva sotto altro veicolo, quello dell'imposizione, lasciando al comune un margine.

Arrivo alla conclusione. Il federalismo fiscale, che è, come sostengono alcuni colleghi presenti, il superamento in positivo di tutti i limiti dell'autonomismo — in merito esprimo tutti i miei dubbi, che sono ormai ampiamente a verbale — dovrebbe restituire autonomia e responsabilità al Governo locale.

La dottoressa Scozzese ha affermato che la responsabilità non si vede, perché, continuando a cancellare dalla platea dei contribuenti i proprietari di prima casa, non si capisce bene come si organizza questa responsabilità e che basi abbia.

Come hanno rilevato sia il presidente Ferrari, sia il dottor Ferri, mi pare di capire che, quando parliamo del margine reale di autonomia, non essendo ancora nota l'aliquota di riferimento che finanzia questo sistema, siamo in presenza del nulla, filosoficamente (tecnicamente non so come definirlo). Ascriviamo alla categoria dell'autonomia un sistema sicuramente bellissimo — non lo metto in dubbio — e che funzionerà alla perfezione, ma che non ha nulla a che vedere con l'autonomia.

La domanda è se comprendo male questa connessione. Asseriva Spinoza che « *ordo et connectio idearum idem est ac ordo et connectio rerum* ». Se le cose hanno quell'ordinamento, ossia non si vede quale sia l'autonomia, come si fa idealmente e, quindi, legislativamente a stabilire e ad affermare politicamente che stiamo costruendo un sistema ancora più autonomistico? Poiché l'IFEL non è l'ANCI, ma un istituto di ricerca, immagino che l'approfondimento che avete svolto o che intendete svolgere aiuterà anche noi a sciogliere questo nodo, che è di natura teorica, prima ancora che pratica.

GIULIANO BARBOLINI. Premesso che siamo finiti sotto i cieli delle grandi riflessioni filosofiche, starei più terra terra.

L'unico dato certo di questo provvedimento è che, in base ai numeri della

relazione tecnica, è acclarato che il taglio di 1,5 miliardi del 2011 e dell'anno successivo sono messi in cassa, per la verità con un punto di contraddizione rispetto al contenuto del decreto di luglio, il n. 78 del 2010, in cui si disponeva che a un dato momento questa somma sarebbe stata recuperata. Mi pare di capire che questo sia un punto di partenza. Non l'abbiamo recuperata e, quindi, si tratta di un elemento che sulla fase transitoria pesa già gravemente.

Svolgo tre riflessioni, di cui una come relatore, prendendo leggermente le distanze dal ragionamento del collega Vitali. Vorrei provare a sollecitare una riflessione.

Sul tema dell'autonomia impositiva, se volessimo ragionare serenamente, stiamo girando attorno a un grande equivoco, che rimane e che abbiamo determinato in modo *bipartisan*. Mi riferisco al fatto di sottrarre l'ICI prima casa da qualunque ragionamento sull'autonomia finanziaria e impositiva dei comuni, il che contraddice il buonsenso.

Dal punto di vista dell'opportunità e del gradimento dei cittadini va benissimo, però, dal punto di vista sostanziale, siamo dentro una situazione che ci si ripresenta sempre. Per continuare a sostenere che da questa imposta è sottratta la prima casa, avremo un'aliquota di riferimento che rischia di essere necessariamente molto elevata e, conseguentemente, distorcente di tutto il sistema, con tutte le implicazioni che ne conseguono.

Il Governo non ci aiuta a individuarla, perché non sono disponibili numeri e cifre, ma prima o poi questo punto verrà a galla.

Vorrei focalizzare l'attenzione, non sulla proposta del collega Vitali, che sarà egli stesso a illustrare, ma sul problema, già esposto dalla dottoressa Scozzese, che i residenti non hanno un rapporto col comune che li amministra. È una bella contraddizione in termini per il principio di responsabilità, di trasparenza e di rapporto con i cittadini amministrati. Avete

riflessioni, suggerimenti, suggestioni, visto che dobbiamo cercare, se possibile, di correggere le distorsioni?

Un'altra domanda riguarda la cedolare secca, da diverse parti sostenuta. Essa, se lasciata com'è, potrebbe, da un lato, spiazare i contratti concordati e determinare un beneficio per i proprietari e per i redditi e, dall'altro, accentuare elementi di debolezza delle fasce sociali più esposte, con il rischio che ne emerga una domanda di prestazioni che chiama in causa e mette in crisi il sistema degli interventi sociali dei comuni. Vorrei sapere se avete svolto un ragionamento su questo tema.

Infine, nel vostro documento - mi interessava ribadirlo - il secondo modulo dell'IMU, quello facoltativo, mi sembra un non senso. Forse un relatore non dovrebbe spingersi fino a questo punto e quindi mi fermo prima. Mi interessava, però, la vostra posizione su questo argomento.

PRESIDENTE. Do la parola agli auditi per la replica.

SILVIA SCOZZESE, *Direttore scientifico dell'IFEL*. Cerco di rispondere un po' a tutto. Poi, se necessario, seguiranno altre integrazioni.

Inizio dall'ultima domanda, perché tratta una questione che non ho citato nella relazione introduttiva, ma di cui abbiamo scritto nel documento. Noi abbiamo chiesto fortemente che la semplificazione, che era necessaria, dei cosiddetti tributi minori (TOSAP, pubblicità e via elencando) fosse riportata a un'unica imposta. È ovvio, però, che non può trattarsi di un'opzione facoltativa, altrimenti si verificherebbe una moltiplicazione: le ex imposte, che sono quattro, diventerebbero tutte facoltative e, quindi, si moltiplicherebbero.

Abbiamo chiesto fortemente che questa fosse una semplificazione reale e che, quindi, si passasse a un nuovo tributo, che dovrebbe aiutare i cittadini e i comuni, in ordine all'uso degli spazi pubblici, sia per quanto riguarda l'imposta di pubblicità, quindi gli spazi pubblicitari, sia il decoro urbano, sia l'uso del suolo.

Vengo alle altre domande. Il problema del periodo transitorio, di come lo si vuole gestire e di quanto deve durare è centrale. Si pongono l'istanza e l'aspettativa della redistribuzione delle risorse. Parlo di redistribuzione perché mi sembra che sia chiaro a tutti che di ulteriori risorse ce ne sono poche, forse quelle che potrebbero derivare dalla lotta all'evasione.

Da una parte questo provvedimento può essere considerato in fondo una stabilizzazione delle entrate, però dovrebbe essere appunto una stabilizzazione. Il tema che poneva il senatore Barbolini è importante ed è quello cui prima accennavo, affermando che si verifica la stabilizzazione, ma, in contemporanea, anche la riduzione.

Il problema è che spesso questi provvedimenti non si parlano. Ormai siamo stati abituati a ragionare sulla finanza locale non più in senso complessivo, ma con provvedimenti spaccettati. Abbiamo il decreto legge e la manovra di finanza pubblica, che ci danno il quadro, all'interno del quale rincorriamo un *progress* finanziario, che però è diventato ora effettivamente troppo stretto.

Questo è il vero problema. Secondo me le differenze esistenti in questo Paese fanno sì che il periodo transitorio acquisti un'importanza cruciale e debba necessariamente durare un lasso di tempo ragionevole. Quello individuato nella norma è, a mio avviso, in questo momento piuttosto ragionevole. Ora bisognerà vedere come i fabbisogni standard riusciranno a dare un'indicazione ulteriore.

I fallimenti dei vecchi esperimenti di riequilibrio delle risorse, effettuati quando le risorse erano di più e si immaginava di erogarne di ulteriori a coloro che ne avevano di meno, dimostrano che senza una forte spinta tecnica, senza un substrato forte, è molto difficile compiere questa operazione.

Secondo me quella scritta oggi nel provvedimento è una previsione ragionevole, se si risolve il problema generale della finanza pubblica. Purtroppo non si possono più analizzare questi provvedimenti da soli. Il provvedimento in oggetto

si interseca, dunque, con la finanza pubblica, con le manovre e con il Patto di stabilità.

Alla fine, se si emana un provvedimento sulle entrate e non si valuta quanto si può utilizzare di tali entrate, non si conclude nulla. L'emergenza che oggi deve essere all'attenzione del Parlamento è quella della stabilizzazione della finanza locale. È ormai maturo il momento della stabilizzazione. Quello individuato è, quindi, un periodo ragionevole.

Il problema dell'impatto sui singoli enti, quello dei piccoli comuni, è il problema delle differenze. In Italia ci sono 8.000 comuni e anche tra i piccoli ci sono le stesse differenze che si presentano tra i grandi, perché anche i piccoli non sono tutti uguali. Questo è il problema.

La sfida delle unioni e della gestione associata dei servizi è stata perseguita fino a oggi. Forse dovrebbe essere perseguita con alcuni strumenti in più e con maggiore convinzione. È evidente che, quando si passa a un sistema come quello disegnato in questo provvedimento o a qualunque sistema autonomistico, la robustezza del soggetto che deve applicare una leva fiscale è fondamentale e che, quindi, anche in scarsità di risorse, il problema dei costi rileva anche sulla dimensione.

Va benissimo che oggi ci sia un'apertura su una semplificazione del sistema per i piccoli comuni, ma è difficile scrivere di più, perché abbiamo comuni che sono piccoli dal punto di vista dimensionale, ma non sotto il profilo finanziario, per esempio, perché sono turistici e vogliono tutta l'autonomia.

Dovrà, dunque, operare la perequazione, ma anche una soglia di adeguatezza, che forse dovrà prendere in considerazione diversi elementi, non riducibili solo a quello territoriale. Probabilmente è una strada che il provvedimento potrebbe anche indicare, dando alcuni criteri in più dal punto di vista giuridico sugli elementi che possono aiutare il provvedimento di secondo livello a ripartire comunque sui piccoli comuni una responsabilità di questo genere.

Sull'evasione il collega corrisponderà meglio, perché è un esperto della materia. Svolgo comunque due considerazioni.

Da quando è stata istituita l'ICI, la sfida è il catasto. C'è una mancata riforma delle deleghe statali, se non mi sbaglio. Una delle competenze che dovevano andare ai comuni era il catasto, perché tutti sono stati sempre convinti che l'imposizione immobiliare fosse il nodo.

Il problema è, dunque, che cosa si vuole fare sul tema delle funzioni catastali ai comuni. Se non si ha il coraggio di accelerare questo strumento, le armi di cui i comuni dispongono per la lotta all'evasione sui tributi o sui cespiti su cui essi hanno una diretta conoscenza rischiano diventare armi spuntate.

Un tema diverso è quello del contributo che i comuni possono dare alla lotta all'evasione dei tributi erariali, per il quale occorrono maggiori incentivi, ma forse anche una maggiore disponibilità degli apparati statali. Ci sono comuni che hanno attuato alcune iniziative, però purtroppo emergono differenze tra comuni di eccellenza e altri che hanno più difficoltà. Lo Stato deve essere pronto a rispondere all'eccellenza e spesso ciò non accade. Ci sono casi in cui non riusciamo ancora a dirimere queste situazioni. Anche un'accelerazione della risposta è molto importante. Per gli aspetti più tecnici completerà poi il dottor Ferri.

Continuo con le risposte. Senatore Vitali, la perdita di gettito sulla cedolare secca è una delle questioni che abbiamo evidenziato e riportato nel documento. È uno dei nodi della riforma e gli strumenti sulla lotta all'evasione forse potrebbero essere rafforzati. Per aiutarci a realizzare quella stima di aumento di gettito forse sarebbero utili alcuni strumenti in più.

Occorrerebbe soprattutto anche un po' di autonomia in più. Tornando alla domanda che poneva il senatore Barbolini, un'altra considerazione che abbiamo scritto nel documento, ma che forse non abbiamo approfondito nella relazione, è che bisognerebbe compiere uno sforzo in più, come osservava il senatore D'Ubaldo, sulle leve di autonomia.

Obiettivamente è vero che tornano i conti e che a tanti trasferimenti Copaff corrisponde tanto gettito, ma il problema è anche l'autonomia. Il gettito è la partenza, però poi occorre l'autonomia. Ora siamo alla partenza. Evidentemente abbiamo bisogno di un'apertura in più.

Sulla cedolare secca, per esempio, si potrebbe immaginare che il comune possa agire sia su parti regolamentari, quindi sulla regolamentazione, sia sull'aliquota, mentre ciò non è previsto.

Lo stesso discorso vale sui trasferimenti prima casa. In questo caso si potrebbe immaginare — l'abbiamo chiesta in tutte le sedi istituzionali — una maggiore autonomia, perché si reinnesti anche quella responsabilità. Senza questa leva obiettivamente siamo a una compartecipazione al gettito, ma non a una vera e propria autonomia. È un elemento che manca e che, secondo noi, potrebbe essere corretto nel provvedimento.

Un altro elemento scritto nel documento e molto importante su questo tema è la compartecipazione statale. Dato che la Copaff non ha ancora completato i conteggi, perché mancano i trasferimenti in conto capitale, che potrebbero chiudere il cerchio sulla quantificazione del gettito, è prevista una compartecipazione statale, che appare permanente, per garantire il rispetto dei saldi di finanza pubblica.

Essa ha ragion d'essere all'inizio di un processo di riforma. All'inizio, secondo noi, dovrebbe essere quantificata la cifra che non aggravi la finanza pubblica, ma dopo, superata la fase transitoria, il gettito deve essere tutto dei comuni. Non può continuare la vicenda della compartecipazione statale, altrimenti ricadiamo nel problema che non esiste una vera leva dinamica, ma continua sempre una compartecipazione.

In merito all'imposta comunale sui servizi e sul tema di quale potrebbe essere l'alternativa — mi collego anche alla domanda sul problema dei residenti — le questioni sono molte. A me sembra che oggi ci sia stata o che ci sia un orientamento piuttosto unanime sul fatto che i residenti essenzialmente non paghino

un'imposta patrimoniale, com'è confermato anche nella legge n. 42. Infatti, quando è stata tolta l'ICI sulla prima casa sembrava anche piuttosto condiviso che essa potesse essere sostituita da un trasferimento.

A questo punto, una volta emanata una riforma del genere, secondo me, è molto difficile tornare su questo tema. Spostarsi sul tema dell'imposta sui servizi è molto delicato, perché bisogna sempre porsi il problema del passaggio, cioè di chi comunque non pagava più, a prescindere dal fatto che ciò sia giusto o sbagliato. È un problema di impatto e di rapporto col cittadino.

Nel rapporto col cittadino è molto difficile immaginare un'imposta, pur teoricamente giusta, che ritorni a chiedere una cifra che addirittura, nel caso di un contributo al servizio, produce un effetto di regressività che può essere anche un po' particolare.

Le correzioni a cui ci si riferiva, le esenzioni, quindi i collegamenti con le fasce di reddito, fanno pensare all'introduzione di un sistema diverso, che chiamiamo contributo al servizio, ma che non è bastato sul costo del servizio, cioè sul riparto dei costi, bensì deve essere comunque legato a un sistema tributario teorico, in cui siano previste le garanzie che la Costituzione impone al nostro sistema tributario.

Vi sarebbe, quindi, il contributo in base alla capacità contributiva, evidentemente legato alle grandi basi imponibili che conosciamo. Se non nella patrimoniale, ricadiamo, secondo me, nell'area IRPEF o in una imposta simile. Questo è il problema, dal quale è molto difficile uscire e sul quale abbiamo anche lavorato come istituto di ricerca.

ANDREA FERRI, *Consulente scientifico dell'IFEL*. Ci sono documenti presentati alla Presidenza dell'ANCI che riguardano anche quest'aspetto.

Il punto coinvolge un altro tema, oggi molto sottovalutato dal legislatore e dal Governo, ossia quello dell'imposizione sul servizio rifiuti. Tale servizio rappresenta il

maggior prelievo relativo a un servizio nel nostro Paese. È robusto in termini di gettito. Non sono i 4 miliardi che vedete sui bilanci comunali, ma sono 7 miliardi, perché bisogna aggiungere gli oltre 2 miliardi della TIA, che sfuggono ai bilanci comunali. Sono, dunque, 7 miliardi, ossia il 70 per cento dell'ICI e più del doppio dell'aumento che stiamo prevedendo dell'ICI con l'IMU.

Oggi tale servizio è in preda a ordinanze e circolari. Mi permetto di svolgere una digressione, che riflette perfettamente le posizioni dell'IFEL: abbiamo dovuto esprimere l'esistenza di un problema di sicurezza dei bilanci, sulla questione dell'IVA, molto delicato.

C'è una totale ignoranza dell'argomento, che è stato trattato in modo piuttosto sbrigativo come interpretazione autentica. Una circolare del Ministero dell'economia e delle finanze rischia ora di aggiungere ulteriori problemi, anziché di dissiparne.

Quello avrebbe potuto essere un terreno molto rilevante di ristrutturazione del gettito e, in effetti, quando abbiamo messo le mani in questa faccenda, in primavera, è stata una delle chiavi emerse per immaginare un prelievo legato alla grande maggioranza dell'elettorato.

Permettetemi una digressione concreta, perché il punto era questo: come possiamo rimettere dentro l'elettorato quando non c'è coesione politica su eventuali alternative alla patrimoniale sulla prima casa? Questo è il punto. Siamo un'organizzazione che lavora per conto di associazioni sindacali e politiche di rappresentanza.

Abbiamo individuato questa chiave: prendiamo tutto il prelievo sui tributi, buttiamo via le illusioni - perdonatemi, ma ho sempre lavorato nelle entrate e quindi non riesco a trattare determinati richiami a falsi corrispettivi come si deve; forse lo faccio con poco rispetto - che tale prelievo possa essere trattato come il pagamento di un corrispettivo in maniera diretta e facciamone un'iniziativa razionale almeno quanto l'impianto della TIA, un impianto a metà strada tra un tributo puro e semplice e uno strumento che

cerca di avvicinarsi al beneficio specifico del contribuente, se non a un vero corrispettivo.

Questa operazione non era impossibile, ma purtroppo abbiamo registrato che su questo punto c'è stata, dopo un momento positivo tra l'estate del 2008 e la primavera del 2010 — un periodo non breve di interesse da parte di ministeri, forze politiche e via elencando — una totale chiusura nell'idea che bisogna portare avanti un'iniziativa oggi in preda a circolari e ordini del giorno, con pericoli rilevanti per l'assetto dei bilanci comunali. Questa avrebbe potuto, dunque, essere una chiave.

Aggiungo una piccola considerazione sulla lotta all'evasione. Abbiamo osservato questo fenomeno anche nel corso di piccole riunioni tenute con il Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento alla cedolare secca e a un apprezzamento sostanziale del comma 7 dell'articolo 1, che nasce da suggestioni, idee e scambi avvenuti con noi sul piano tecnico insieme ai tecnici del ministero, ma con alcuni possibili ulteriori avanzamenti.

Con il senatore D'Ubaldo durante un convegno, lunedì scorso, su questo aspetto abbiamo cercato di focalizzare, perché spesso vi sono buone leggi, che poi però non si attuano, perché manca il decreto ministeriale.

Al di là di questo problema, c'è l'idea che tutto il recupero dei gettiti da immobili, cioè il gettito da recupero di carattere immobiliare, indipendentemente da chi lo effettui e da quale tipo di tributo esso concerne, vada al comune sul quale l'immobile si trova.

Questo aspetto aiuta, perché si tratta di un piccolo volano, in un contesto, che ha descritto Silvia Scozzese e su cui non ritorno, di fortissimi vincoli di bilancio pubblico.

Aggiungo una piccola annotazione: se non ci fosse il taglio, non avremmo problemi di compartecipazione statale al gettito che viene devoluto. La differenza sarebbe, infatti, di 0,07 milioni di euro, quindi nulla, mentre con il taglio stiamo a oltre un miliardo.

In queste restrizioni, il fatto di avere gettiti di dinamica di recupero dell'evasione più o meno sovrastimati — è un altro discorso —, che possono far da volano, è comunque prezioso.

Il secondo punto è l'aumento al 50 per cento della compartecipazione al gettito dei tributi erariali, una questione di discreto rilievo.

Il terzo punto, forse più importante di ambedue gli altri, è un miglior quadro di accesso dei comuni ai dati dell'anagrafe tributaria, che, nei quattro punti descritti nel comma 7 dell'articolo 1, amplia e determina una sistematicità che oggi non esiste. Oggi bisogna andare dietro alla singola legge che permette di compiere una data operazione o di accedere a un'altra.

Servono sempre una maggiore adesione delle agenzie statali e altre questioni che mancano e che non è il caso di sollevare. Un punto, però, può essere importante. Sulla cedolare secca la scelta del decreto è unicamente di carattere deterrente. Questo aspetto, a nostro avviso, è sicuramente insufficiente per i motivi che ricordavamo prima.

Non è vero che non si lavora. In giro per l'Italia ci sono comuni che hanno lavorato seriamente sulla questione del recupero degli affitti in nero, comuni universitari, città di una data importanza ovviamente, perché non si possono effettuare questi lavori su piccolissima scala.

Quando, attraverso una perfetta collaborazione con la Guardia di finanza e l'Agenzia delle entrate, si sono trovati a dover puntare a recuperare il soldo, appurato che l'immobile è evaso, che c'è un affitto, sia esso a beneficio di extracomunitari o di studenti, la Guardia di finanza non sa come imputare un affitto a un dato soggetto.

A noi pare strano che non si possa estendere il meccanismo della deterrenza a un meccanismo di accertamento — lo affermo senza allarmare nessuno — di tipo induttivo. Serve un gettone, che va studiato con accortezza con i tecnici e con chi ha lavorato su questi temi, puntando agli accertamenti bancari e alle intercettazioni

telefoniche, uno strumento di possibile accertamento induttivo in presenza di indizi molto precisi. Se esiste un consumo di energia elettrica superiore a un *quid* ed esiste un movimento - abbiamo ora l'accesso alle utenze, anche se non è perfetto per i dati - a quel punto si stabilisce anche un affitto convenzionale.

GIUSEPPE FRANCO FERRARI, *Presidente dell'IFEL*. Svolgo una battuta che forse inerisce a un profilo che potrebbe essere fuori dal decreto delegato e, quindi, dai principi e dai criteri direttivi, nonché dai poteri della Commissione.

Mi pare che meriti di essere segnalato che il problema relativo alla base imponibile - parto dalla base imponibile ora ICI e domani IMU - non è soltanto di comunicazione di dati e di *database*, ma anche di forte difficoltà di attivazione di meccanismi concertativi tra il comune e lo Stato.

Se nell'ambito di un comune - mi è capitato di verificarlo e l'abbiamo visto scientificamente e anche professionalmente - due quartieri distinti che hanno tipologie immobiliari grossomodo simili e sono stati costruiti all'incirca negli stessi anni, sono stati accatastati differentemente e il comune compie uno sforzo, peraltro politicamente pericoloso, per assimilare le due basi imponibili alzando una delle due, quindi a rischio di impopolarità, non ha lo strumento per farlo.

Se l'amministrazione statale non accondiscende al tentativo di assimilazione delle due basi, il comune non ha strumenti per procedere. Non può fare ricorso al TAR, perché si tratta di atti di natura sostanzialmente tributaria, non può ricorrere alla Commissione tributaria, perché solo il contribuente ne ha la legittimazione e, quindi, di fatto non può fare nulla.

Il senatore D'Ubaldo richiamava giustamente il rapporto tra tassazione e rappresentanza. La base imponibile è il presupposto. Sarebbe il caso di inventare un marchingegno di natura concertativa.

Più che a Milano e alla metropoli penso ai comuni delle aree metropoli-

tane. Se si potessero prevedere meccanismi di Conferenze di servizi ovvero di procedimenti attivabili a domanda che rendano più facilmente azionabile questa pretesa da parte dell'amministrazione locale, ciò consentirebbe probabilmente un'emersione, che magari comporta costi politici, ma anche forti vantaggi amministrativi.

PRESIDENTE. Se ci fa avere su questo tema una nota sintetica nel più breve tempo possibile, vedremo se e in che modo sia possibile inserire un elemento, senza uscire fuori dai confini della delega.

GIULIANO BARBOLINI. Ci interessa anche il passaggio - non so se avete già alcune elaborazioni o note in materia - con riferimento alla TIA-TARSU, perché è un argomento che, secondo me, non dovremmo lasciare cadere.

PRESIDENTE. Se nella vostra elaborazione non c'è, ma ci fate pervenire una documentazione in merito, ve ne saremmo grati.

SILVIA SCOZZESE, *Direttore scientifico dell'IFEL*. Noi ci siamo attenuti al carattere di questo provvedimento, ma il tema è molto caro anche a noi.

PRESIDENTE. Vi ringraziamo per il vostro contributo, nonché per il documento che ci avete fornito, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna (*vedi allegato 6*).

Dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 21,05.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI  
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE  
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

---

Licenziato per la stampa  
il 4 aprile 2011.

## ALLEGATO 1

**Documentazione consegnata dai rappresentanti di SUNIA, SICET e UNIAT-UIL. Osservazioni e proposte sulla riforma della tassazione dei redditi da locazione nello schema di decreto legislativo sul federalismo fiscale municipale approvato dal Consiglio dei Ministri del 5 agosto 2010.**

Il nostro paese vive da tempo la crisi di un sistema abitativo che non riesce a dare una risposta adeguata ad una domanda che, nel corso degli anni, è divenuta sempre più complessa per composizione sociale, livelli di reddito, esigenze di mobilità territoriali e qualità urbana ed edilizia.

Dietro alle punte di emergenza rappresentata dagli sfratti, ed in particolare quelli per morosità, si nasconde una realtà ben più vasta fatta di numeri assolutamente preoccupanti: 650.000 domande di edilizia pubblica inevase, circa tre milioni di giovani tra i 25 ed i 36 anni che continuano a vivere con i genitori, oltre tre milioni di lavoratori emigrati che vivono in condizioni di sovraffollamento e di forte disagio abitativo, oltre il 70 per cento delle famiglie in affitto (2 milioni e 300 mila nuclei familiari) ha un reddito inferiore ai 30.000 euro annui e vive in prevalenza nelle grandi aree metropolitane dove gli affitti sono più elevati.

La divaricazione crescente tra il livello dell'offerta e le capacità della domanda è dimostrata dall'andamento degli sfratti per morosità, passati dalle percentuali irrisorie dei primi anni '80 all'attuale 80% del totale delle sentenze di sfratto emesse.

Di fronte a questo sintetico e schematico quadro, ben evidenziato dal Cnel nel documento « *La crisi degli affitti ed il piano di edilizia abitativa* » appare evidente la necessità di intervenire in tre direzioni:

- 1) aumentare in maniera consistente e strutturale l'offerta di alloggi a canoni sostenibili dalla domanda;
- 2) sostenere il reddito delle famiglie più deboli attraverso il fondo di sostegno all'affitto;
- 3) riformare il regime delle locazioni per riequilibrare le dinamiche del mercato.

Se queste sono le esigenze gli strumenti finanziari e normativi messi in campo appaiono ad oggi insufficienti perché, oltre ai problemi quantitativi, non prevedono un flusso strutturale di risorse in grado di programmare gli interventi in un arco temporale di medio-lungo periodo. In particolare:

il sistema dei fondi immobiliari varato con la L. 133/2008 rischia di rispondere solo ad una parte della domanda per il livello dei canoni che propone, anche a causa dell'assenza di una reale contrattazione con le rappresentanze dell'utenza, contrattazione peraltro prevista dal DM di recepimento della convenzione nazionale *ex lege* 431;

il fondo di sostegno alla locazione, strumento indispensabile per sostenere le famiglie a più basso reddito, viene costantemente ridotto. In valori assoluti è passato dagli oltre 360 milioni del 2000 ai 110 previsti per il 2011. Se si considera che questi anni hanno visto l'esplosione dei valori immobiliari e degli affitti, è immediatamente percepibile la divaricazione crescente tra le risorse che sarebbero necessarie e quelle realmente messe a disposizione;

la recente introduzione con il decreto delegato sul federalismo fiscale dell'imposta sostitutiva sui redditi da locazione al 20 per cento non avrà alcun effetto sulla dinamica degli affitti. È illusorio pensare che una riduzione della pressione fiscale possa produrre come effetto una analoga e spontanea riduzione del livello dei canoni. Non solo, l'applicazione generalizzata di una *flat tax*, oltre ovviamente a favorire in maniera consistente i redditi più alti, riduce, fino quasi ad annullare, il vantaggio fiscale, peraltro insufficiente, dei contratti concordati *ex* articolo 3 comma 2 della L. 431/98, rispetto ai contratti a canale libero.

L'uso attento e selettivo della leva fiscale è indispensabile per governare le dinamiche del mercato indirizzandole verso comportamenti virtuosi. Era questo uno degli obiettivi della L. 431 che, introducendo un doppio canale, tentava di contenere gli affitti attraverso uno scambio offerto alla proprietà tra contrattazione collettiva ed agevolazioni fiscali.

Questo sforzo viene nei fatti abbandonato nello schema del decreto sul federalismo fiscale che si configura, su questo punto, puramente e semplicemente come una riduzione secca della pressione fiscale senza una contropartita in termini sociali.

Eppure la riduzione degli affitti è uno degli obiettivi prioritari da perseguire per costruire una politica della casa non episodica o emergenziale. Oggi questo è possibile solo attraverso un aumento significativo dei contratti concordati.

È per questo che, nell'iter che porterà al varo definitivo del decreto delegato, va reintrodotta una forte differenza di trattamento fiscale tra i due canali attraverso l'applicazione ai redditi derivanti dai contratti concordati dell'imposta sostitutiva al 20 per cento calcolata sull'imponibile così come viene determinato dall'articolo 8 della L. 431.

Sul fronte della lotta all'evasione fiscale nel settore lo schema di decreto delegato contiene misure di contrasto significative ed importanti, ma manca di due strumenti fondamentali quali la tracciabilità dei pagamenti e la detrazione fiscale degli affitti pagati dai conduttori. Quest'ultima sarebbe una misura di equità, perché introdurrebbe un vantaggio analogo a quello praticato per i cittadini che pagano il mutuo per la prima casa; di contenimento del peso complessivo dell'affitto sul reddito; di contrasto all'evasione, perché creerebbe un conflitto di interessi tra proprietario e inquilino.

Roma, 22 novembre 2010



## Unione Inquilini

Segreteria Nazionale  
Via Cavour 101 – 00185 Roma  
Tel 06/4745711 – fax 06 4882374  
e mail [unioneinquilini@virgilio.it](mailto:unioneinquilini@virgilio.it)  
Internet [www.unioneinquilini.it](http://www.unioneinquilini.it)

### CEDOLARE SECCA

l'articolo 2 dello schema di decreto legislativo in materia di federalismo fiscale municipale stabilisce un'aliquota unica del 20%, definita "cedolare secca" per gli affitti percepiti per gli alloggi ad uso residenziale dai proprietari persone fisiche, a prescindere dal tipo di contratto con il quale locano gli appartamenti, da quanto ricavano e dal reddito posseduto;

#### L'Unione Inquilini

##### Esprime le seguenti valutazioni negative di merito:

- Si tratta di una misura iniqua e sbagliata poiché abroga quanto previsto dall'art. 8 della legge 431 del 1998 che, sulla base dell'esistenza di due canali contrattuali, uno di libero mercato e uno agevolato, ha stabilito un beneficio fiscale differenziale, consentendo ai proprietari che accettano di stare dentro i parametri degli accordi territoriali stipulati dalle associazioni dei proprietari e i sindacati inquilini, la possibilità di denunciare ai fini fiscali solo il 59,5% dell'affitto ricevuto;
- concedendo un identico beneficio fiscale a tutti i proprietari, senza distinguere tra canale agevolato e libero mercato, di fatto elimina ogni convenienza a praticare affitti calmierati rispetto al libero mercato.
- In Italia nel 2009 (ultimi dati ufficiali dell'Osservatorio del Ministero dell'Interno) vi sono state oltre 60.000 nuove sentenze di sfratto (20% in più del 2008), di cui oltre 50.000 per morosità dell'inquilino. Ormai ogni 6 sfratti emessi, 5 sono per morosità e 1 per altra causa. Quindici anni fa era esattamente il contrario, ogni 6 sfratti emessi, solo 1 era per morosità dell'inquilino. Questi dati, come nel caso dell'usura, rappresentano solo la punta dell'iceberg di una sofferenza molto più estesa e che coinvolge, specialmente oggi a causa della crisi, centinaia di migliaia di famiglie che vivono un disagio abitativo molto acuto.

Le considerazioni su esposte hanno l'obiettivo di evidenziare le conseguenze gravissime derivanti dall'approvazione della norma in questione. Specialmente nelle grandi e medie città italiane, dove già si vive una sofferenza abitativa gravissima, tale norma avrebbe l'effetto di una vera e propria bomba sociale, prima fra tutte una ulteriore, pesantissima impennata degli sfratti per morosità.

- per gli inquilini, invece, non c'è alcuna estensione della possibilità di poter detrarre almeno parte dell'affitto dalla denuncia dei redditi. Tale possibilità, infatti, per gli inquilini, rimane relegata al solo campo del canale contrattuale agevolato e con una cifra assolutamente incongrua. In più, con la concreta abolizione di tale fattispecie contrattuale, si può ritenere che anche gli inquilini che oggi possono effettuare tale detrazione, nel futuro non lo potranno più fare.
- anche nel campo dei proprietari vi è un'evidente distorsione. Ad avvantaggiarsi della nuova norma saranno coloro che hanno i redditi più alti e stanno a libero mercato e puniti quelli con redditi più bassi e comportamenti più equi.

Con la normativa fiscale attualmente in vigore, un proprietario che affitta a canone agevolato e possiede un reddito fino a 28000 euro, paga il 16,06% del canone ricevuto, quindi ha un prelievo inferiore alla cedolare secca del 20%. Con un reddito di 55000 euro paga attualmente il 22,6% , con un risparmio, quindi, del tutto insignificante.

Per chi sta a libero mercato e possiede redditi alti, i vantaggi sono invece assai consistenti: un reddito oltre i 75000 euro, vedrebbe la tassazione sull'affitto percepito ridotta di oltre il 50%, passando dal 43% al 20.

Con la cedolare secca del 20%, estesa a tutte le tipologie di contratto, più si è ricchi, più immobili si possiedono, più si praticano canoni liberi, anche speculativi, maggiore è il guadagno che ne si ricava. Un piccolo proprietario, magari solo con un reddito e una casa in affitto, non ne ricava alcun beneficio.

#### **Ritiene che la norma si profili in contrasto con la Costituzione :**

- si rivela incompatibile col principio di eguaglianza , di ragionevolezza e della capacità contributiva, per un duplice ordine di motivi:
  - il primo, in quanto fonte di ingiustificata disparità di trattamento, □ispon a parità di idonee disponibilità finanziarie, cioè la capacità contributiva, definita dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 45/64 per tutte) quale "...idoneità economica del contribuente a corrispondere la prestazione coattiva imposta", introduce una tassazione di favore ai percettori di redditi da canone di locazione abitativa a detrimento della platea dei contribuenti non □isponesti di tali redditi ;
  - il secondo, in quanto fonte di ingiustificata disparità di trattamento di situazioni sostanzialmente uguali, venendo a determinare un trattamento deteriore per coloro che siano percettori di canoni di locazione relativi a contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso dall'abitativo.

- Si annota ancora che la proposta di cedolare secca appare sovvertire la nozione tecnico-giudica dei c.d. rapporti politici tra Stato e cittadini come configurata dalla nostra Carta Fondamentale, la quale promuovendo il lavoro (art. 1), e sancendo il principio solidaristico (art. 2), non legittima provvedimenti legislativi che devastino l'equità che deve connotare il buon governo. Ma simile devastazione si avvererebbe con la cedolare secca, il cui effetto sovversivo sarebbe quello di scaricare sui soggetti non percettori di reddito da locazione di immobile ad uso abitativo un maggiore esposizione fiscale.
- Sotto diverso profilo, la cedolare secca viola il principio costituzionale della progressività dell'imposta alla quale deve uniformarsi il sistema. Peraltro, tale violazione si concreterebbe tra contribuenti che presentano la medesima qualità soggettiva (persone fisiche).
- Infine appare quantomeno singolare che si proponga di introdurre uno speciale regime di tassazione, che a ben vedere si pone in contrasto con l'impostazione del rapporto tributario che è stato sancito dallo Statuto del Contribuente (Legge n. 212 del 27 luglio 2000), che richiama al rispetto dei principi costituzionali di uguaglianza, di capacità contributiva e d'imparzialità (Artt. 3, 53 e 97 della Costituzione).

Rimane, infine, assolutamente non precisata la copertura finanziaria della norma in questione, a partire dalla effettiva quantificazione del suo costo reale che comunque risulta assai oneroso, essendo sicuramente superiore al miliardo di euro.

In questo senso, il rischio che viene sottolineato è che, essendo previsto che il provvedimento debba mantenere invariati i saldi di bilancio, il suo costo verrà pagato o in termini di minori entrate per regioni e comuni ovvero con un aggravio di imposta per la platea generale dei contribuenti.

In tutti e due i casi, si tratterebbe di una soluzione inaccettabile in quanto il beneficio dato a una porzione di contribuenti sarebbe pagato dalla collettività intera o nei termini di minori servizi o nei termini di inasprimento del prelievo fiscale

Roma, 22 novembre 2011

p. l'Unione Inquilini  
Il segretario nazionale  
Walter De Cesaris

ALLEGATO 3



**COMMISSIONE PARLAMENTARE PER  
L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO  
FISCALE**

\*\*\*\*\*

**AUDIZIONE NELL'AMBITO DELL'ESAME DELLO SCHEMA  
DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE  
"DISPOSIZIONI IN MATERIA DI FEDERALISMO FISCALE  
MUNICIPALE"**

**ROMA – 22 NOVEMBRE 2010**

**PALAZZO SAN MACUTO**

### **RELAZIONE CEDOLARE SECCA**

La bozza di decreto legislativo approvata dal Consiglio dei Ministri lo scorso 4 agosto 2010 mette in evidenza gli orientamenti del Governo in tema di federalismo fiscale.

Lo schema, che non ha ancora concluso il suo iter, deve comunque essere analizzato con attenzione in quanto contiene rilevanti innovazioni che coinvolgono una moltitudine di persone che si troveranno di fronte a scelte multiple con riguardo alle posizioni fiscali applicabili già dal 1 gennaio 2011.

Una delle maggiori novità riguarda l'introduzione di una cedolare secca sugli affitti che può essere scelta, **facoltativamente**, in alternativa all'attuale sistema di tassazione IRPEF: nel dettaglio si prevede un'imposta del 20% da calcolarsi sul canone di locazione annuo relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili abitativi e relative pertinenze.

La finalità di questa nuova forma di imposizione va ricercata nello spostamento della tassazione dalle persone alle cose quindi in una volontà che sembra favorire i redditi derivanti da capitale risparmiando loro la progressività IRPEF.

Questa forma potrebbe sembrare a prima vista una disposizione vantaggiosa per tutti i locatori-proprietari immobiliari, ma così non è, come si evince dalle esemplificazioni illustrate nel prosieguo.

**Dal punto di vista soggettivo** la norma è rivolta solo ai privati cittadini e non anche a chi loca in regime di impresa o nell'ambito professionale.

La scelta per il regime alternativo spetta al locatore cioè al proprietario dell'immobile condotto in locazione. Il testo non chiarisce se la scelta valga per tutti i contratti da lui stipulati o se la stessa possa essere limitata ad uno o alcuni di essi, non è altresì chiaro se l'opzione sia annuale dando cioè la possibilità al proprietario di cambiare regime di tassazione anno per anno in funzione della sua convenienza fiscale, oppure se la scelta fatta per un anno vincoli anche per gli anni successivi.

**Dal punto di vista oggettivo** la disposizione è rivolta ai contratti aventi ad oggetto immobili uso abitativo e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione, a tale proposito uno spunto di riflessione nasce con riguardo alla caratteristica dell'abitatività richiamata dal decreto nel caso in cui l'immobile abitativo dovesse essere utilizzato per scopi diversi, ad esempio qualora venga usato come ufficio.

Con riferimento alla base imponibile su cui applicare la cedolare secca del 20%, va sottolineato che la stessa è pari al 100% del canone stabilito dalle parti differenziandosi quindi da quella da utilizzare nel caso di tassazione ordinaria dei redditi da locazione, che è pari all'85% del canone per i contratti liberi, ulteriormente ridotto del 30% per i contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa.

La cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali, dell'imposta di bollo e di quella di registro calcolata sul contratto di locazione. Per quest'ultima la soppressione opererà già dal 2011 per i contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa per i quali l'imposta si calcola ora sul 70% del canone di locazione e dal 2014 per i contratti diversi per i quali la base dell'imposta è ora sul 100% del canone pattuito.

Ciò detto, **una prima analisi di convenienza dovrà considerare le possibili sottoindicate variabili.**

**In presenza di un contratto di locazione libero occorre confrontare:**

- **la misura dell'imposta:** aliquote progressive irpef dal 23% al 43% vs cedolare secca 20%;
- **la base imponibile** pari all'85% nei casi di tassazione ordinaria vs il 100% di quella secca sempre calcolati sul canone di locazione pattuito dalle parti ;
- **la mancata debenza di altre imposte** quali le addizionali comunali e regionali già dal 2011 e l'imposta di registro dal 2014 nel caso di opzione per la cedolare.

**In presenza di contratti di locazione a canone concordato** relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa occorre confrontare:

- **la misura dell'imposta :** aliquote progressive irpef dal 23% al 43% vs cedolare secca;
- **la base imponibile** che in questa tipologia di contratti è pari al 59,5 % nei casi di tassazione ordinaria mentre è pari al 100% per quella secca sempre calcolati sul canone di locazione pattuito dalle parti;
- **la mancata debenza di altre imposte** quali le addizionali comunali e regionali e l'imposta di registro già dal 2011 in caso di opzione per la cedolare.

**Oltre al confronto di tassazione** suddetto dovranno anche considerarsi gli effetti in ambito di oneri deducibili (es. contributi previdenziali, contributi ai fondi pensione ecc..) o detraibili (es. spese mediche, 36% per ristrutturazioni edilizie, polizze vita ecc...) dal reddito.

L'opzione per la cedolare potrebbe infatti avere come effetto quello di abbattere il reddito imponibile del contribuente con la possibile conseguenza di non avere capienza per poter godere di tali oneri, ma l'abbattimento del reddito in forza dell'opzione per la cedolare potrebbe anche avere l'effetto contrario di concedere maggiori sconti con riguardo a quegli oneri che sono crescenti con il diminuire del reddito imponibile ad esempio quelli in tema di carichi di famiglia.

Vale la pena ricordare che resta il confronto tra il reddito su cui applicare la cedolare secca e il reddito catastale determinato ai fini IRPEF, nel senso che il reddito derivante dai contratti di locazione non può essere inferiore a quello determinato ai fini IRPEF sulla base della rendita catastale.

**Dal punto di vista degli adempimenti** da porre in essere in caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca lo schema di decreto si limita a ricordare che rimangono fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi e la registrazione del contratto di locazione la quale però assorbe l'obbligo di presentazione della comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza prevista dalle norme in tema di antiterrorismo.

Sempre in tema di adempimenti la bozza di decreto prevede che il versamento della cedolare secca sia effettuato entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta IRPEF, non facendo riferimento però, alle modalità e soprattutto alla tempistica relative all'esercizio della sua opzione. **Si potrebbero ipotizzare più possibilità:** nella dichiarazione dei redditi, in sede di registrazione dei nuovi contratti da stipulare dal 2011 in poi, o quando viene effettuato il pagamento dell'imposta di registro annuale per quelli già in essere.

In tutte le ipotesi suddette si creerebbero comunque problematiche in capo al contribuente.

Esercitando l'opzione in dichiarazione dei redditi si avrebbe il vantaggio di poter scegliere il regime di tassazione più conveniente, rapportandosi con una quantificazione del reddito già consolidato. Ciò non sarebbe possibile se la scelta dovesse essere fatta in sede di registrazione del contratto o al pagamento dell'imposta di registro annuale, in quanto in tale momento il reddito del contribuente sarebbe in fase di formazione.

Altra osservazione legata alla tempistica della scelta, riguarda il fatto che la cedolare secca sostituirà l'imposta di registro (dal 2011 per i contratti concordati e dal 2014 per gli altri); ciò fa supporre che il contribuente debba esercitare l'opzione per la cedolare secca nel momento in cui l'imposta di registro deve essere corrisposta, ossia in sede di registrazione del nuovo contratto o alla scadenza del rinnovo annuale dello stesso se già in essere. Esercitare l'opzione nel suddetto momento permetterebbe al contribuente di non pagare tale imposta, ma ciò comporterebbe il sorgere delle problematiche suesposte legate a una scelta di convenienza fiscale che non avrebbe come elemento di base la quantificazione del reddito effettivo annuo.

L'opzione per la cedolare secca espressa nella dichiarazione dei redditi, invece, obbligherebbe il contribuente a versare l'imposta di registro alle scadenze di legge anche se tale debenza verrebbe meno con l'esercizio dell'opzione per la secca. Ciò genererebbe un versamento non dovuto e una duplicazione di imposta, considerando la locuzione "non si fa luogo al rimborso delle imposte già pagate", inserita nel testo dello schema del decreto (Art.2 c.4). Il problema verrebbe superato se si prevedesse la possibilità di compensare l'imposta di registro già pagata, ma non dovuta, con l'imposta da cedolare secca.

Punto fondamentale della nuova previsione concerne il regime sanzionatorio che verrà introdotto con riguardo alla fiscalità immobiliare abitativa e non solo con riguardo all'ambito della cedolare secca.

In particolare si prevede il raddoppio delle sanzioni fiscali rispetto a quelle ordinarie in caso di omessa dichiarazione del reddito derivante dalla locazione (sanzione dal 240% al 480% delle imposte dovute con un minimo di Euro 258,00) o di indicazione dello stesso in misura inferiore a quella effettiva (sanzione dal 100% al 200% della maggiore imposta o della differenza di credito).

A margine di ciò vengono eliminati gli sconti in termini di riduzione delle sanzioni connessi alle ipotesi di accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento; resta aperta invece la strada del ravvedimento operoso.

E' soprattutto sul fronte della mancata registrazione che sono introdotte regole penalizzanti e che dovrebbero essere applicate indipendentemente dall'opzione per la cedolare secca.

La bozza di decreto prevede infatti che la mancata registrazione del contratto comporti che dalla data di registrazione volontaria o d'ufficio la durata della locazione sia stabilita in 4 anni e che il canone annuo venga definito in misura pari al triplo della rendita catastale (attualmente estremamente bassa) fermo restando l'adeguamento dal secondo anno in base al 75% dell'aumento istat. Se il contratto prevede un canone inferiore è previsto che si applichi comunque il canone stabilito dalle parti.

Tale norma si applica anche al caso in cui il contratto di locazione registrato riporti un importo del canone inferiore a quello effettivo e laddove sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

E' chiaro l'intento del legislatore di contrapporre gli interessi dei locatori e quello dei conduttori i quali sapendo che il contratto non è registrato saranno fortemente tentati di segnalare