



**UNIONE  
Piccoli  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

FRIULI VENEZIA GIULIA



21 novembre 2019

Al  
**MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE  
e DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
ing. Stefano Patuanelli  
**ROMA**  
segreteria.ministro@mise.gov.it  
e p.c.  
Egr. Sig.  
**DR. DANIEL DE VITO**  
Capo della Segreteria Tecnica del Ministro  
**ROMA**  
daniel.devito@mise.gov.it

e p.c.  
Egr. Sig.  
**DR. FRANCESCO VANIN**  
**ROMA**  
fvanin@lavoro.gov.it

**OGGETTO: CEDOLARE SECCA AL 10% PER I COMUNI ASSOGGETTATI A DICHIARAZIONE DI STATO DI NECESSITÀ A SEGUITO DI EVENTI CALAMITOSI.**

Illustrissimo Sig. Ministro,

le scriventi Associazioni U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e FIMAA, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari aderente CONFCOMMERCIO Imprese per l'Italia, quali coordinamenti del Friuli Venezia Giulia, si rivolgono a Lei quale esponente del governo nonché parlamentare della regione Friuli Venezia Giulia.

Con la presente si vuole portare alla Sua attenzione, per quanto di Sua competenza e per quanto potrà fare, il problema del regime fiscale di cedolare secca (CS) per i Comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi e che non rientrano tra quelli ad alta tensione abitativa (ATA) secondo la elencazione di cui all'art. 1 DL 551/88 convertito nella L. 61/89 e successive modifiche.

Come noto, il regime di cedolare secca per i redditi derivanti da locazioni abitative a favore di persone fisiche, è regolata dalle seguenti disposizioni:

1. il D.lgs. 23/11 (disposizioni sul federalismo municipale), aveva introdotto il regime di CS per le locazioni abitative stipulate da persone fisiche, prevedendo l'aliquota del 21% rispetto ai canoni percepiti e del 15% per i canoni conseguenti ai contratti cosiddetti convenzionati. Erano, inoltre, ulteriormente previste altre agevolazioni;
2. con il DL 47/14 in L. 80/14 e successive modifiche, l'aliquota del 15% veniva ridotta al 10% sino al 31.12.2019;
3. tale regime, dalla medesima disposizione, art. 2bis, veniva esteso, oltre che ai Comuni cosiddetti ATA, a quelli per i quali era stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi nei 5 anni precedenti l'entrata in vigore della legge (2009/2014);
4. la materia veniva disciplinata, da ultimo, con il DM del Ministero delle Infrastrutture del 16.01.2017 n. 119175, previsto dall'art. 2 comma 3 della L. 431/98. Il provvedimento prevedeva l'attestazione, da parte delle associazioni firmatarie degli accordi territoriali, della corrispondenza economica e normativa dei rapporti di locazione ai tipi di contratto ed ai valori del canone come dalla citata contrattazione territoriale;
5. le disposizioni di cui sopra (locazione abitativa convenzionata, canone convenzionato nei Comuni calamitati), troveranno, come detto, applicazione fino al 31 dicembre 2019. Successivamente, salvo modifiche o proroghe, l'agevolazione della CS al 10% per le locazioni convenzionate, rimarrà a favore solo di quelle stipulate nei Comuni ATA con esclusione degli altri.

Al momento, il disegno di legge sul provvedimento di programmazione economica in discussione al Senato, ha confermato la percentuale di CS al 10% per i Comuni ATA ma non per quelli cosiddetti calamitati.

Pertanto, stante la precedente elencazione di Comuni ai quali era stato esteso a seguito di calamità il regime di CS al 10%, verrebbero esclusi: per la provincia di Udine 45 comuni su 135 considerato che i comuni di Basiliano, Cervignano del Friuli, Tavagnacco e Udine rientrano tra quelli ATA; per la provincia di Pordenone verrebbero esclusi 50 comuni su 51 considerato che solo Pordenone rientra nell'elencazione ATA; per la provincia di Gorizia verrebbero esclusi 11 comuni su 25 considerato che Gorizia e Monfalcone rientrano tra quelli ATA; dei 6 comuni di Trieste risultano ATA Trieste, Muggia, Duino Aurisina (allego elenco nominativo). Verrebbero, pertanto, esclusi dal beneficio di CS al 10%. 106 comuni sui 166 dell'intero territorio regionale.

Percentuali analoghe valgono, inoltre, anche per il rimanente territorio nazionale.

Se non sarà prevista l'estensione, gran parte dei Comuni della nostra regione, giusto quanto sopra, rimarrà esclusa dal più conveniente regime di cedolare secca al 10% collegata alla stipula dei cosiddetti contratti convenzionati (che garantiscono un equilibrato regime normativo ed un canone calmierato rispetto a quello di mercato, l'agevolazione di CS, IMU e TASI oltre a quelle previste per i conduttori in relazione a d esigenze abitative collegate a motivi di lavoro).

L'esperienza maturata sul nostro territorio dal 2014 e, successivamente al DM 16.01.2017, integrato dalle attestazioni, è risultata assolutamente positiva.

L'intervento delle Organizzazioni Sindacali (OO.SS.) nell'attestare la conformità economica e normativa dei contratti, infatti, presupposto per godere della CS al 10%, determina una serie di positive conseguenze:

- a) una *uniformità* nella regolazione dei rapporti di locazione atteso l'utilizzo del cosiddetto "tipo di contratto" predisposto in via generale a seguito della contrattazione in sede nazionale;
- b) l'applicazione dei canoni convenzionati e, quindi, sulla base di *valori calmierati* rispetto a quelli di mercato;
- c) un utile *attività di consulenza* che le Associazioni rendono, in sede di attestazione, a favore delle parti che la richiedono;
- d) una importante *opera di accertamento* del rispetto della normativa (valore del canone e contenuto normativo del rapporto) che agevola l'Agenzia delle Entrate nell'opera di controllo.

Atteso il valore positivo di tale regolamentazione con i benefici sinteticamente sopra evidenziati, si chiede che la SV voglia evidenziare, nelle competenti sedi nazionali, l'opportunità del mantenimento del regime di CS agevolato al 10% anche per i Comuni (106 su 166 allo stato) che non rientrano nella elencazione ATA.

Va ulteriormente evidenziato, quale fenomeno ulteriormente e gravemente negativo, che la limitazione del beneficio fiscale di CS solo a zone limitate del territorio, determinerebbe delle rilevanti conseguenze in ordine ai *valori immobiliari delle abitazioni*. Risulterebbero, infatti, più convenienti gli investimenti solo nei Comuni assoggettati a CS agevolata, attesa la maggiore redditività di quegli immobili.

Al contrario verrebbero ulteriormente svilite le unità immobiliari delle altre aree comunali. Si pensi, in particolar modo ai *comuni della pianura* ed ancor più a quelli *montani*.

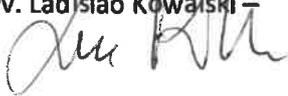
Ciò comporterebbe, oltre alla perdita di valore del patrimonio, anche l'ulteriore *desertificazione delle aree comunali minori* che già risultano fortemente gravate dalla riduzione demografica e, più in generale, dalla crisi economica che da tempo attanaglia il nostro paese.

Le scriventi Associazioni sono a Sua disposizione, per fornire ogni utile ed ulteriore informazione.

Si ringrazia per l'attenzione.

Distinti ossequi

UPPI FVG  
il coordinatore regionale  
- avv. Ladislao Kowalski -



FIMAA FVG  
il coordinatore regionale  
- Andrea Diava -



P.S.: si prega di indirizzare l'eventuale risposta ai seguenti indirizzi mail: [uppi@libero.it](mailto:uppi@libero.it); [doriana.cocetti@confcommerciotrieste.it](mailto:doriana.cocetti@confcommerciotrieste.it)