



COMUNE DI PISA
CONSIGLIO COMUNALE

GRUPPO NOIADESSOPIS@-FDI

MOZIONE

APPLICAZIONE DEL REGIME FISCALE DELLA CEDOLARE SECCA ALLE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Tenuto conto che le associazioni di categoria maggiormente rappresentative del settore del commercio, sia a livello nazionale che a livello locale, hanno da tempo segnalato la grave situazione di crisi del settore commerciale, testimoniato dalla frequente chiusura definitiva di molte attività.

Tenuto conto che questa situazione di grave crisi del settore commerciale e la chiusura delle attività ha comportato anche per la città di Pisa la desertificazione del centro storico e non solo: molti, infatti, sono i locali ad uso diverso dall'abitativo chiusi che recano i cartelli "affittasi" o "vendesi" da molti anni ormai, in un contesto di abbandono e degrado nel quale versano le strade della nostra città, senza trascurare i gravi effetti che ha comportato per i commercianti coinvolti e per le loro famiglie colpite dalla crisi, nella nostra città numerosi negozi di vicinato e botteghe storiche sono stati costretti a chiudere.

Tenuto conto che il commercio e l'artigianato diffusi – due preziose risorse del nostro Paese, fondamentali nel contesto economico– sono stati sinora garantiti dalla proprietà immobiliare diffusa, ovvero da tanti piccoli risparmiatori che hanno investito nei locali commerciali i frutti del loro lavoro.

Tenuto conto che la situazione di crisi del settore del commercio ha raggiunto livelli molto gravi, complicata dalla normativa che la disciplina L. 392/1978, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e non risponde alle reali esigenze delle parti contrattuali per i vincoli insuperabili che impone.

Tenuto conto che le imposte, statali e locali (ben 7: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu, Tasi, imposta di registro, imposta di bollo), hanno raggiunto livelli tali da erodere la gran parte del canone di locazione percepito dal locatore. Un'imposizione fiscale che arriva a sfiorare il 100% del canone percepito se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative, ecc.) alle quali il proprietario-locatore non può sottrarsi (senza considerare il rischio morosità e quello di sfritto).

Tenuto conto del contesto di crisi appena descritto, si auspica un'applicazione del regime

sostitutivo della cedolare secca anche alle locazioni commerciali, tenuto conto degli effetti positivi che tale regime ha avuto nel comparto delle locazioni abitative.

Tenuto conto che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi (al 10% per i contratti a canone concordato e al 21% per i contratti a canone libero), l'evasione tributaria (*tax gap*) è diminuita del 40% ed anche la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%, come emerge dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il *tax gap* è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al *gap* è scesa dal 25,3% al 15,3%.

Tenuto conto che i dati hanno dimostrato che la cedolare secca sugli affitti abitativi da parte di persone fisiche ha assolto uno degli obiettivi che si prefiggeva, ovvero quello di ridurre l'evasione fiscale; dall'introduzione di questo regime si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, con il conseguente recupero di un miliardo di euro circa.

Tenuto conto dell'opportunità della misura dell'estensione della Cedolare secca che una misura di questo tipo conduca nel tempo a un aumento delle entrate dello Stato, è evidente a chiunque si soffermi a riflettere: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al PIL, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera in termini di imposte sui redditi, Iva e altri tributi. Si tratta di somme che inevitabilmente tornerebbero ad affluire nel momento in cui, grazie a un'imposizione fiscale più accettabile sui redditi da locazione, molti immobili tornassero a essere locati.

Tenuto conto che le pesanti conseguenze di questa crisi vanno dall'abbandono di unità immobiliari al decremento delle attività lavorative al conseguente stato di abbandono e degrado delle zone della città di Pisa, sia centrali che periferiche;

Tenuto conto che uno degli effetti positivi dell'introduzione della cedolare secca per l'uso abitativo è anche stato quello di comportare un calmieramento dei canoni di locazione, a fronte di un'imposizione fiscale minore per la disponibilità dei locatori ad accogliere le richieste dei conduttori.

Tutto ciò considerato e premesso il Consiglio Comunale impegna il Sindaco e la Giunta comunale a

-Invitare il Governo affinché voglia sollecitamente adottare un provvedimento legislativo che estenda la cedolare secca anche alle locazioni degli immobili ad uso diverso dall'abitativo;

- A trasmettere copia della presente all'ANCI Regionale affinché sostenga tale iniziativa nelle sedi istituzionali.

Pisa, 27/09/2018

Firmato

Giulia Gambini

Francesco Niccolai

Maurizio Nerini