

CONSIGLIO
REGIONALE
DEL PIEMONTE

Aff. Ist.
(FP)

Consiglio Regionale del Piemonte



A00005353/A0100C-04 14/02/17 CR

CL 02-18-02/1000/2017/X

Al Presidente del
Consiglio regionale
del Piemonte

ORDINE DEL GIORNO N. 333

*ai sensi dell'articolo 18, comma 4, dello Statuto e
dell'articolo 103 del Regolamento interno,*

trattazione in Aula

X

trattazione in Commissione



OGGETTO: Detassazione immobili e provvedimenti a sostegno della locazione immobiliare diffusa.

Considerato che, dal 2011 a oggi, il carico fiscale di natura patrimoniale gravante sulla proprietà immobiliare è passato da 9 a 25 miliardi di euro, cui vanno aggiunti 20 miliardi di euro di imposta reddituale;

Rilevato, in particolare, come il tributo locale Tasi, riferito all'erogazione di servizi sul territorio ove è ubicato l'immobile, sia a carico non già dell'utilizzatore effettivo dell'immobile (quindi, nel caso di locazione, del conduttore) bensì del proprietario, determinando perciò un ulteriore prelievo fiscale di tipo patrimoniale in aggiunta a quello dell'Imu, oltre al venir meno del principio, contenuto nella legge delega sul federalismo fiscale del 2009, secondo cui serve una "correlazione tra prelievo fiscale e beneficio connesso alle funzioni esercitate sul territorio in modo da favorire la corrispondenza tra responsabilità finanziaria e amministrativa";

Appreso dagli organi di stampa come il Consiglio europeo abbia recentemente chiesto al Governo italiano di operare ancora nell'ottica di "trasferire il carico fiscale dai fattori produttivi al patrimonio e al consumo";

Rilevata la perdita di fiducia nel mattone come forma di investimento, testimoniata dal perdurare della crisi nel settore dell'edilizia, da sempre considerato un volano per l'economia in virtù anche delle ricadute occupazionali sull'indotto: i dati Istat di Luglio 2016 presentano infatti un indice di produzione edilizia in calo dell'1,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sempre l'Istat conferma l'andamento negativo del numero di posti di lavoro nel settore: i dati del II trimestre 2016 registrano un'ulteriore flessione di quasi 5 punti percentuali;

Rilevato altresì come oggi il numero di abitazioni vuote in Italia ammonti a più di 7 milioni di unità (il 22,5% del totale), con 525.699 immobili disabitati nel solo Piemonte pari al 21,46% del patrimonio immobiliare regionale complessivo [fonte *Ansa*, 2016];



Tenuto conto che gli immobili vuoti situati nello stesso Comune ove si trova l'abitazione principale del proprietario, pur non producendo reddito alcuno, sono soggetti a Irpef nella misura del 50% della rendita catastale [D.L. 147/2013, art.1, comma 717 che ha modificato il principio generale di alternatività tra Imu e Irpef (quest'ultima con relative addizionali) applicate ai redditi fondiari degli immobili non locati] e che di fatto tale imposta assolve al ruolo di ulteriore aggravio di tipo patrimoniale su immobili non produttivi;

Tenuto conto inoltre del contestuale incremento su tutto il territorio nazionale degli immobili cosiddetti collabenti (ovvero caratterizzati da gravi carenze manutentive) con un + 3,9% nel 2015 rispetto al 2014 e un + 60,6% nel 2015 rispetto all'anno 2011 in cui venne introdotta l'Imu [fonte Confedilizia, 2016] e di come questi immobili siano divenuti tali considerando altresì l'impossibilità per i proprietari di far fronte alla manutenzione e al ripristino, anche a causa dell'eccessiva fiscalità gravante sugli stessi pur in assenza di reddito da locazione;

Ritenuto che la minor disponibilità di beni immobili da locare sia ascrivibile a un generale sentimento di sfiducia verso questa forma di investimento, considerati i canoni non corrisposti dagli affittuari a causa della crisi dilagante nonché i tempi e i costi delle cause di sfratto, durante le quali i locatori sono comunque tenuti a corrispondere tasse e imposte in misura intera (anche nei casi di perdita del canone), oltre a farsi carico delle spese per le utenze comuni qualora ci sia inadempienza della parte conduttrice;

Appreso dagli organi di stampa che il Comune di Livorno ha approvato una mozione che prevede la possibilità di requisire immobili privati sfitti per soddisfare la domanda dei cittadini in emergenza abitativa, scaricando così il peso del problema su quei proprietari che non trovano più conveniente affittare i propri beni a fronte delle spese cui espone l'eventuale morosità del conduttore, iniziativa che crea un precedente preoccupante e pericoloso per la libertà dei cittadini di disporre dei propri beni, spesso dopo anni e anni di duro lavoro e sacrifici;

Appreso, inoltre, dalla stampa e da dichiarazioni ufficiali dei rappresentanti governativi che la requisizione di beni privati vuoti è stata recentemente proposta come facile soluzione per ospitare i migranti;

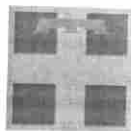
Preso atto che in Piemonte le richieste di esecuzione di sfratto presentate all'Ufficiale Giudiziario nell'anno 2015 segnalano un incremento rispetto al 2014 del + 11,02%, quasi 6 volte la media nazionale;

Richiamata l'attualità dell'art. 832 c.c. stante il quale "il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo";

Rilevato il fondamentale ruolo economico e sociale che riveste l'affitto derivante dalla proprietà diffusa, in ambito sia abitativo sia commerciale, nella società liberale;

Ritenuto che l'attuazione di misure che riducono i costi derivanti dalla morosità del conduttore incentivino una maggiore disponibilità all'affitto senza ricorrere, ingiustamente, ad anacronistiche imposizioni statali centraliste e lesive del diritto di proprietà;

Ritenuto altresì che una fiscalità equa debba agire proporzionalmente alla rendita derivante da un immobile e che ogni ulteriore aggravio della tassazione di natura patrimoniale non sia sopportabile



dalla proprietà diffusa in quanto progressivamente espropriativa del bene inciso, specialmente nei casi in cui l'immobile non produce reddito;

Atteso che è principio costituzionale tassare il reddito e non il patrimonio;

Richiamate le norme in materia di edilizia sociale promulgate dal Piemonte con *L.R. 17 Febbraio 2010 n.3*, in cui all'art. 20 comma 1 si asserisce che "permane nell'ambito regionale il fondo sociale per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non sono in grado di provvedere al pagamento del canone di locazione e dei servizi accessori";

Rilevato che a causa dell'inadeguatezza dell'edilizia pubblica al soddisfacimento dell'attuale situazione di emergenza abitativa, in Piemonte sono stati ricercati accordi con i privati, come nel caso del progetto Lo.C.A.Re stipulato nel 2007 dal Comune di Torino e che prevede un incentivo economico e la garanzia pubblica sull'eventuale futura morosità per quei proprietari che accettano di affittare i propri beni a nuclei famigliari in comprovata difficoltà;

Ritenuto infine che le misure esistenti non siano più sufficienti in quanto limitate all'edilizia pubblica e ai soli contratti convenzionati di nuova stipula, quindi con esclusione di tutti i casi di morosità già in essere associati a contratti privati a canone libero;

IL CONSIGLIO REGIONALE IMPEGNA IL PRESIDENTE E LA GIUNTA REGIONALE

- a introdurre, tramite modifica della *L.R. 17 Febbraio 2010 n.3*, ulteriori provvedimenti di compensazione fiscale a ristoro delle perdite subite dai locatori privati in termini di pagamento oneri di esclusiva pertinenza del conduttore (per esempio riscaldamento, luce, acqua, altre spese condominiali etc.);
- a prevedere agevolazioni fiscali per gli interventi di manutenzione su immobili collabenti;
- ad attivarsi presso il Governo affinché escluda ogni ulteriore inasprimento dell'imposizione fiscale sugli immobili e agisca, in generale, nell'ottica di una progressiva detassazione degli stessi;
- a operare presso il Governo affinché sia eliminata la quota di imposta Irpef che grava sugli immobili che non producono reddito;
- a operare presso il Governo affinché si provveda a ridurre il carico fiscale sui beni affetti da carenze manutentive, a beneficio dell'immobile e per incentivarne la ristrutturazione, da cui deriva anche la riqualificazione dell'area ove esso si trova.

FIRMATO IN ORIGINALE

(documento trattato in conformità al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 243 del 15 maggio 2014)