



Bolzano, 29/02/2024

DOCUMENTO VOTO

CEDOLARE SECCA PER NUOVI CONTRATTI DI AFFITTO

Nella nostra Provincia vi è una crescente moria di negozi, come anche sottolineato nel programma di legislatura dove si legge: *“La sfida centrale del settore del commercio è quella di mantenere e promuovere il commercio al dettaglio e l’offerta locale. Le iniziative corrispondenti non dovrebbero essere intraprese solo nei piccoli comuni, ma anche nei quartieri dei grandi centri.”*

Una misura possibile per arginare questa situazione drammatica è l’estensione alle locazioni commerciali della normativa sui contratti a canone concordato, operante dal 1998 per gli affitti residenziali.

Questo problema ha mille sfaccettature economiche, sociali, legate alla sicurezza, al decoro e può essere affrontato in parte sia attraverso la leva fiscale che garantendo un quadro di regole contrattuali moderno e in grado di rispondere alle esigenze di locatori e conduttori.

Purtroppo, i contratti di locazione diversi dall’uso abitativo sono disciplinati da una legge risalente al 1978.

L’attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predeterminando ipotesi di prelazione in molti elementi essenziali (ad esempio vincoli alla durata, ipotesi inderogabili di recesso del conduttore e di prelazione).

Per limitare la “moria” di esercizi commerciali e la conseguente chiusura dei locali, occorre favorire l’incontro fra domanda ed offerta di immobili in locazione. E questo può avvenire, da un lato, estendendo a tutti i contratti la derogabilità della legge in vigore e, dall’altro, riducendo o semplificando la tassazione sui relativi redditi. Su quest’ultimo aspetto un passo avanti è stato fatto inserendo nella legge delega per la riforma fiscale l’impegno ad estendere, anche alle locazioni non abitative, il regime della cedolare secca (applicato, però, solo i per i nuovi contratti nel 2019).

Sarebbe stato necessario agire con tempestività, ma purtroppo tale provvedimento risulta solo scritto sulla carta, ma mai attuato in assenza di risorse per finanziarlo.

Un’ipotesi potrebbe essere quella di applicarlo solo sui nuovi contratti, come già fatto nel lontano 2019



Premesso quanto sopra

**Il Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
sollecita il Governo e il Parlamento a:**

- a) Modificare la legge sui contratti ad uso diverso delle abitazioni (commerciali) allineandoli agli standard europei e favorendo la possibilità di formulare contratti territoriali.
- b) Chiedere che venga applicata la cedolare secca sui contratti di locazione commerciale, entro l'anno 2024, per frenare la moria dei negozi, così come previsto anche dall'accordo di coalizione della XVII legislatura.

Il Consigliere Provinciale
Capogruppo Partito Democratico – Demokratsche Partei
Dott. Sandro Repetto
