



Roma, 23 novembre 2021

Gianna Fracassi
Vice Segretaria Generale CGIL

Giulio Romani
Segretario Confederale CISL

Ivana Veronese
Segretaria Confederale UIL

Loro indirizzi

DDL BILANCIO 2022 OSSERVAZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE

Il testo governativo della *Manovra 2022* all'esame del Senato risulta carente e insoddisfacente in materia di politiche abitative e nel suo complesso.

Condividiamo in tal senso il giudizio espresso da CGIL-CISL-UIL e le iniziative di mobilitazione proposte a sostegno delle modifiche al DDL Bilancio 2022.

Con riferimento alle politiche abitative nel testo manca l'adeguato raccordo che la Legge di Bilancio dovrebbe costituire tra le urgenti necessità che, sul tema del bisogno abitativo nell'anno prossimo ancora interessato dalla grave emergenza sanitaria, tenderanno ad acuirsi per tante famiglie in difficoltà e la non prossima attuazione delle normative strutturali PNRR, Fondo Complementare, Rigenerazione Urbana, PINQUA, Riforma fiscale.

Tra l'altro non può non sottolinearsi l'assoluta assenza di confronto con le parti sociali sull'adozione, progettazione e attuazione dei programmi straordinari per cui non è dato ad oggi conoscere l'effettiva portata di questi piani straordinari in ordine alle gravi problematiche abitative.

Tali programmi, peraltro, non danno la necessaria centralità all'obiettivo imprescindibile e non più rinviabile di un rilevante e strutturale piano pluriennale di edilizia residenziale pubblica per avviare e consolidare una politica abitativa di lungo respiro per aumentare l'offerta di alloggi pubblici a canoni sostenibili per le attuali condizioni reddituali delle famiglie che non trovano soddisfacimento dall'attuale mercato compreso quanto proposto in ambito di Housing sociale.

Secondo le scriventi organizzazioni le misure necessarie per un approccio concreto ed efficace dovrebbero riguardare:

- 1) introdurre nel testo un adeguato finanziamento dei Fondi per il sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole per intervenire sul crescente disagio e bisogno delle famiglie in locazione e sulla ripresa dal 1 gennaio delle esecuzioni degli sfratti per morosità incolpevole. Si considerino a questo proposito le conclusioni della sentenza n. 213/2021 della Corte Costituzionale che, pur confermando la costituzionalità delle norme che hanno sospeso per il 2021 le esecuzioni degli sfratti, ritiene improponibile una nuova proroga ma fa presente che *"resta ferma in capo al legislatore, ove l'evolversi dell'emergenza epidemiologica lo*



richieda, la possibilità di adottare altre misure più idonee per realizzare un diverso bilanciamento, ragionevole e proporzionato". In questo senso andrebbe assicurata una distribuzione delle risorse ai beneficiari che oggi esprimono bisogni, direttamente legati alla crisi pandemica e alle evidenti conseguenze sociali ed economiche in materia abitativa, che non sono intercettati dagli attuali criteri. Questo determina in particolare il mancato decollo di uno sforzo attivo delle istituzioni territoriali e delle parti sociali per protocolli di graduazione programmata delle esecuzioni degli sfratti;

- 2) prevedere ulteriore incremento della detrazione sui canoni pagati dagli inquilini con redditi inferiori ai 30 mila euro mentre il testo si è esclusivamente limitato alla giusta detrazione a favore dei *giovani under 31* e ripropone misure a sostegno dell'acquisto della prima casa già assistito da una detrazione delle rate di mutuo che risulta in misura superiore alla detrazione oggi accordata all'inquilino, che quindi va incrementata e adeguata;
- 3) risulta parziale e di non piena incidenza l'intervento, presente nel testo, sulle locazioni brevi di tipo turistico che nel corso degli anni hanno negativamente pesato sugli assetti urbanistici delle nostre città. Infatti si limita agli aspetti di censimento del fenomeno ai fini fiscali mentre sono necessarie misure affidate ai Comuni per la regolamentazione di un fenomeno che sta stravolgendo le modalità di uso delle abitazioni, sottraendole ad una durata stabile cui sarebbero destinate nel contesto urbano e dei centri storici in particolare;
- 4) è necessario un serio contrasto all'evasione fiscale sempre rilevante nel settore della locazione abitativa. In tal senso oltre all'incremento delle detrazioni vanno previste regole più stringenti in materia di modalità tracciabili di pagamento dei canoni, considerato che l'anacronistico uso del contante nella locazione rappresenta un "veicolo" privilegiato per l'evasione. Vanno inoltre previste efficaci modalità di controllo sulla regolarità della registrazione dei contratti che troppo spesso consente evasioni totali o parziali dell'obbligo fiscale;
- 5) vanno previsti incentivi fiscali per la rinegoziazione dei canoni di locazione ed una loro diminuzione per prevenire le difficoltà e criticità che provocano la morosità incolpevole. Nel contempo vanno introdotte norme, anche procedurali, che prevedano esplicitamente la rinegoziazione dei canoni d'affitto in presenza di elementi oggettivi e soggettivi, tanto più in considerazione dei richiamati incentivi fiscali, prevedendo che gli stessi Magistrati possano tenerne conto nel pronunciarsi sulle richieste dei provvedimenti di rilascio. Si pone inoltre sotto il profilo della incentivazione fiscale il problema di un attento ripensamento del trattamento che riguardo alla aliquota della cedolare secca viene riservato ai contratti a canone libero e come questo beneficio possa permanere in presenza della accertata necessità che la leva fiscale deve tendere ad incentivare il canale concordato che ha l'obiettivo virtuoso di contenere i canoni, contemperando le esigenze delle due parti, il che non avviene nel caso di un affitto a libera determinazione della parte locatrice;
- 6) avviare un attento monitoraggio dello stato di avanzamento delle complesse procedure previste in relazione al beneficio del Superbonus 110% con particolare attenzione all'impegno che deve caratterizzare l'operato che in materia spetta agli IACP comunque denominati. In tal senso sarebbe opportuna l'introduzione di una misura di ulteriore proroga



dei termini di validità del beneficio per gli interventi su questo patrimonio pubblico, come nel testo viene previsto per i condomini.

La presente nota intende contribuire ad una azione comune sui temi di specifico impegno dei sindacati inquilini all'interno delle proposte per cambiare il testo del DDL tracciate nelle linee e negli indirizzi delle Confederazioni.

L'occasione ci è gradita per inviare cordiali saluti

I Segretari Generali

SUNIA
Stefano Chiappelli

SICET
Antonio Falotico

UNIAT
Augusto Pascucci