

## IPOTESI INTRODUZIONE DELLA POSSIBILITÀ PER I COMUNI TURISTICI DI ELEVARE DI 2 PUNTI L'ICI SULLE SECONDE CASE NON AFFITTATE O NON UTILIZZATE DAI PROPRIETARI

La norma esiste, ma è limitata ai comuni definiti per legge ad **alta tensione abitativa**. Essa consente di elevare l'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili di un massimo di due punti (inserita nella legge di riforma della locazioni urbane - L. 9 dicembre 1998, n. 431, *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*):

*Art. 2. Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione.*

**4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni .**

L'art. 1 della legge n. 551/88 così dispone:

*1. 1. L'esecuzione delle sentenze di condanna al rilascio di immobili urbani di proprietà privata e pubblica, adibiti ad uso di abitazione, per cessazione del contratto alla scadenza, nonché l'esecuzione delle ordinanze di convalida di licenza o di sfratto di cui all'articolo 663 del codice di procedura civile e di quelle di rilascio di cui all'articolo 665 del codice di procedura civile per finita locazione relativa a detti immobili, è sospesa sino al 30 aprile 1989:*

*a) nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei comuni confinanti con gli stessi <sup>(4)</sup>;*

*b) negli altri comuni capoluogo di provincia <sup>(5)</sup>;*

*c) nei comuni, considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera CIPE 30 maggio 1985, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 143 del 19 giugno 1985, non compresi nelle lettere precedenti <sup>(6)</sup>;*

*d) nei comuni di cui alla delibera CIPE 8 aprile 1987, n. 152, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 93 del 22 aprile 1987, non compresi nelle lettere a), b) e c) <sup>(7)</sup>.*

*2. Nei comuni terremotati della Campania e della Basilicata, anche se compresi nelle lettere a), b), c) e d) del comma 1, la sospensione ha effetto sino al 31 dicembre 1989 <sup>(8)</sup>.*

*2-bis. È aumentata al cinquanta per cento la quota di cui al secondo comma dell'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Gli enti ivi previsti, entro trenta giorni dalla stipula del contratto con lo sfrattato, devono darne comunicazione al di lui locatore, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto risultante dalla copia del provvedimento di rilascio allegato alla richiesta di locazione <sup>(9)</sup>.*

*2-ter. Nell'ambito della quota di cui al comma 2-bis gli stessi enti dovranno dare la precedenza agli eventuali sfrattati da propri immobili venduti frazionatamente*

Le concesse facoltà – di diminuire o aumentare l'aliquota ICI - sono attribuite al dichiarato fine di favorire la realizzazione di accordi per la definizione di canoni concordati per la locazione, ma mentre la prima è generalizzata per tutti i Comuni la seconda è limitata ai soli Comuni indicati dall'art. 1 della legge 551/88.

Questa è la norma in vigore.

Perché questa facoltà potrebbe essere estesa anche ai comuni turistici?

Va premesso che la finalità da perseguire dovrebbe essere quella di ampliare l'offerta di posti letto a forte turnazione in luogo della loro attuale utilizzazione per brevi e concentrati periodi.

Tale esigenza si avverte maggiormente a seguito della considerevole espansione della edilizia residenziale nei comuni turistici, avvenuta nell'ultimo decennio.

Anche i provvedimenti che hanno consentito il rientro di capitali dall'estero in un periodo di particolare volatilità del mercato finanziario sfociata poi nella pesante crisi economica mondiale, ha spinto molti investitori verso il bene rifugio del mattone, privilegiando luoghi di investimento a forte richiamo quali appunto le località turistiche più rinomate.

Sul territorio sono quindi sorte diverse iniziative per soddisfare tale domanda con conseguente forte e concentrato utilizzo di territorio. Utilizzo però caratterizzato da una improduttività di medio e lungo periodo. Molti degli appartamenti acquistati in questo ultimo periodo non solo sono utilizzati solamente per i soli periodi canonici di vacanza, come avveniva per gli appartamenti acquistati negli anni 70 e 80 che venivano utilizzati per la fruizione delle vacanze della famiglia, ma financo non sono utilizzati in assoluto essendo solo un bene rifugio per investitori spaventati dalla crisi.

Avere a disposizione strumenti quali la leva fiscale permetterebbe ai Comuni turistici, che la intendessero applicare, di approntare una politica di convincimento verso una ricerca di redditività anche dell'investimento del bene rifugio.

Ciò è perfettamente indicato per ottenere risorse per la gestione di infrastrutture approntate con finalità turistiche, nettamente sovradimensionate rispetto alla popolazione residente ed estremamente onerose. Si potrebbero vincolare le risorse così ottenute a sole finalità turistiche (promozione della località, offerta di trasporto urbano gratuito, miglioramento del decoro urbano, applicazione di tariffe agevolate per l'utilizzo di impianti turistico-sportive-termali per collettività, ecc)

Gli esperti del settore ritengono sia possibile pensare a forme di utilizzazione degli appartamenti sfitti per incrementare l'offerta di posti letto a forte turnazione, meccanismo estremamente virtuoso che porterebbe benefici a tutte le aziende commerciali ed agli operatori del settore (es. maestri di sci,gestori di impianti, ecc). Ritengo che anche località turistiche balneari possano beneficiare di questo provvedimento.

A disposizione del Sig.Ministro per fornire altri dati sul tema.

Elisabetta Ferro Tradati

Sindaco di Bormio

Via Buon Consiglio, 25

23032 Bormio (SO)