Il Sole 24 ORE
02-NOV-2026
da pag. 5 / foglio 1
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 50225 Diffusione: 103693 Lettori: 698000 (Data Stampa 0006901)

DATA STAMPA
45° Anniversario

Data Stampa 6901-Data Stampa 6901
Data Stampa 6901-Data Stampa 6901

Comuni colpiti da calamità, imposta al 10% senza elenchi

L'intero territorio delle province di Como, Varese, Bergamo e Lecco è incluso nel perimetro agevolato

Il chiarimento

La Regione Lombardia risponde a un quesito della Confedilizia di Como

Una risposta ufficiale della Regione Lombardia allarga il perimetro dei centri colpiti da calamità in cui è possibile avere la cedolare secca ridotta sugli affitti a canone concordato: rientrano, di fatto, tutti i Comuni delle province di Como, Varese, Bergamo e Lecco. Il chiarimento è arrivato il 26 ottobre scorso dalla direzione generale sicurezza e protezione civile della Regione, in seguito a una domanda della Confedilizia di Como. La risposta, però, potrà avere riflessi anche al di fuori della provincia comasca. E, in pratica, conferma che non deve esserci per forza – al contrario di quanto richiesto dalle Entrate – una elencazione specifica dei singoli Comuni in cui si applica la tassa piatta al 10% anziché al 21 per cento.

Vediamo da dove nasce questo groviglio normativo. Con la legge di conversione del "decreto Casa" del 2014 (Dl 47), è stata aggiunta una norma – il comma 2-bis dell'articolo 9 – che concede la cedolare al 10% anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati «nei comuni per i quali sia stato deliberato», nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza per «eventi calamitosi».

Fuori dall'ipotesi della calamità, la cedolare ridotta sugli affitti concordati è applicabile nei soli Comuni ad alta tensione abitativa. Nel caso della provincia di Como, solamente il capoluogo. Ma come individuare i centri colpiti dai disastri naturali? In un primo tempo, l'agenzia delle Entrate era sembrata accontentarsi della delibera dello stato d'emergenza da parte del Consiglio dei ministri, che in genere indica un territorio piuttosto ampio. Così aveva detto la direzione regionale delle Entrate della Lombardia, con l'interpello 904-355/2018, poi revocato. L'interpello 470/2019, invece, impone di fare riferimento alle successive ordinanze del commissario incaricato di gestire l'emergenza, che di solito elencano i centri in modo più dettagliato. Ed è proprio qui che si inserisce l'istanza di accesso civico avanzata dalla Confedilizia di Como per conoscere i provvedimenti commissariali con le liste dei Comuni colpiti.

Nella sua risposta, la Regione ricorda innanzitutto che il Dcpm 24 luglio 2009 – nel dichiarare lo stato d'emergenza per gli eventi meteo nelle province di Como, Varese, Bergamo e Lecco – non conteneva «nessuna ulteriore delimitazione su base comunale». E poi afferma che neanche la successiva ordinanza della protezione civile del 13 maggio 2010 (la n. 3878) riportava alcun elenco. Il risultato è che tutti i Comuni della provincia di Como, ma lo stesso vale per le altre tre province, «risultano interessati dallo stato di emergenza nazionale ai sensi del Dpcm 24 luglio 2009».

Commenta Claudio Bocchietti, presidente della Confedilizia di Como: «Da questa risposta consegue che tutti i contratti di locazione "3+2" stipulati in qualsiasi Comune della provincia di Como, e non solo nel capoluogo, hanno sempre avuto diritto, dal 2014 in poi, di applicare la cedolare al 10% anziché al 21 per cento». A questo punto si apre la via per i rimborsi: «Ci stiamo attrezzando ora con i nostri professionisti per creare uno sportello per la presentazione di richieste di restituzione da parte dei nostri soci delle imposte pagate in eccesso in questi anni».

Il chiarimento della Regione potrà avere un impatto anche sulle contestazioni avanzate dalle Entrate, ad esempio in provincia di Bergamo, ai locatori che hanno applicato la cedolare in Comuni non compresi negli elenchi (si veda Il Sole 24 Ore del 21 settembre scorso). Più in generale, si tratterà di andare a vedere in quali casi, a seguito di un decreto del Governo, non sono poi state elaborate liste specifiche di Comuni.

Considerando la complessità della materia, si capisce bene da dove arrivi la richiesta – avanzata sia da Confedilizia, sia dal sindacato inquilini Sunia – di estendere con la manovra la cedolare ridotta ai contratti a canone concordato stipulati in tutti i Comuni italiani, a prescindere dalla dichiarazione dello stato d'emergenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS6901 - S.30527 - L.1992 - T.1619

