

Capitolo I

Denunce pervenute al numero verde del Sunia: introduzione e considerazioni sui risultati

A conclusione della campagna "contro il caro affitti, il mercato nero, l'evasione fiscale" promossa attraverso l'istituzione di un numero verde e attraverso denunce dei cittadini presso le sedi territoriali, di illegalità e evasione fiscale nel mercato dell'affitto, il Sunia presenta il "Libro bianco" sui dati delle denunce pervenute.

Sono stati 11.734 i contatti telefonici realizzati con i cittadini, di questi il 43,8% pari a 5.139 chiamate hanno richiesto informazioni o fornito dati incompleti, 6.595 sono state le denunce telefoniche e 3.503 quelle pervenute presso le sedi del Sunia.

LA COLLOCAZIONE GEOGRAFICA. Il 41% delle denunce proviene dal Nord, il 32% dal Sud e il 27% dal Centro. Il canone medio di 678.600 mensili con una incidenza canone/reddito del 31,85%; Il 64,48% delle denunce arriva dalle 11 grandi aree metropolitane, il 37,52% delle altre province. Nella classifica delle denunce pervenute, Roma la città dove si denunciano più abusi (24,5%), seguita da Milano (21,4%), Napoli (16%) Torino (16,%) Bari (5,7%). Graduatorie delle città per denunce pervenute Roma 1.548 Caltanissetta 194 Milano 1.350 Genova 180 Napoli 1.008 Varese 162 Torino 648 Salerno 156 Bari 360 Venezia 144 Firenze 294 Vicenza 142 Catania 290 Foggia 128 Cagliari 288 Brescia 126 Palermo 254 Perugia 108 Bologna 234 Alessandria 108 (Vedi tabelle capitolo I) Se analizziamo il dato per regioni, la Lombardia la regione dove vengono denunciate maggiori illegalità (18%) seguita dal Lazio (16,4%) Piemonte (8,7%), Campania (12,4%), Sicilia (7,7%), Toscana (6,7%), Emilia Romagna (5,7%), Puglia (5,9%). (Vedi tabelle capitolo II).

L'AMMONTARE DELL'EVASIONE. L'imponibile evaso sulle denunce pervenute pari a circa 82 miliardi annui ai quali vanno aggiunti 1.643 milioni di imposta di registro evasa. E' la conferma di come sia forte l'evasione fiscale nel mercato dell'affitto. D'altronde stato proprio il Secit, il servizio ispettivo del Ministero delle Finanze, a denunciare che un contratto su due sfugge al fisco. La stima di una evasione di circa 15 mila miliardi appare alla luce di questi dati sempre più realistica. Graduatoria per città dell'imponibile evaso Milano 13.219.200.000 Genova 1.425.600.000 Roma 13.096.080.000 Vicenza 1.242.216.000 Napoli 8.793.792.000 Salerno 1.226.160.000 Torino

4.230.144.000 Varese 1.156.680.000 Firenze 3.482.136.000 Venezia
1.123.200.000 Bari 2.635.200.000 Caltanissetta 1.010.352.000 Bologna
2.428.920.000 Pisa 908.430.000 Catania 2.425.560.000 Brescia 828.576.000
Cagliari 2.246.400.000 Ancona 777.600.000 Palermo 1.676.400.000 Perugia
745.200.000 (Vedi tabelle capitoli III, IV e V).

QUALI I MEZZI USATI PER SFUGGIRE AL FISCO. Nel 47,9% dei casi non viene rilasciata nessuna copia del contratto all'inquilino, nel 19,9% dei casi si continua ad usare l'equo canone, il 20% stipula un contratto di patto in deroga senza poi registrarlo.

LO SFRATTO DORMIENTE. Dalle denunce pervenute si evidenzia il fenomeno dello "sfratto dormiente". Nel 72,7% dei casi denunciati l'inquilino ha ricevuto la disdetta del contratto di affitto, ha già subito lo sfratto per finita locazione. Uno sfratto che non entra mai nella fase esecutiva ma che serve al proprietario come arma di ricatto affinché l'inquilino subisca gli aumenti di affitto richiesti e non rivendichi la registrazione del contratto. Denunce per le quali è in corso una procedura di sfratto 7.338 72,7% Denunce che non hanno provvedimenti di sfratto in corso 2.760 27,3% (Vedi tabella capitolo I)

LE PROPOSTE. Al fine di combattere l'evasione fiscale e il mercato nero il Sunia rilancia le proposte di:

- 1) prevedere nel nuovo regime delle locazioni la possibilità per l'inquilino di portare in detrazione dal proprio reddito una quota parte di quanto pagato in affitto in modo da realizzare un sano conflitto di interessi e fare emergere il mercato nero;
- 2) intrecciare i dati dei contratti per allacci elettrici con i dati IRPEF ed IRPEG per le locazioni realizzando il "Catasto elettrico delle locazioni"
- 3) prevedere, nel nuovo regime delle locazioni, la possibilità di promuovere azioni di rilascio dell'immobile esclusivamente se il contratto è registrato e se si è in regola con il pagamento delle imposte (IRPEF, IRPEG, ICI);
- 4) riformare gli uffici del registro, prevedendo una differenziazione dei codici per registrare i contratti ed assegnando un codice ad ogni contratto registrato da riportare nella denuncia dei redditi;
- 5) dare poteri ai comuni di elevare l'aliquota ICI per gli alloggi sfitti oltre il limite massimo del 7 per mille;
- 6) autorizzare gli allacci delle utenze come luce, acqua, gas, telefono alla presentazione del contratto di locazione registrato.

7) applicare l'aliquota ICI equiparata agli alloggi sfitti per le denunce che non riportano gli estremi della registrazione del contratto.

N° Denunce pervenute al numero verde del Sunia

Roma 1.548	Varese 162	La Spezia 25	Rimini 90	Pescara 18	Forlì 5
Prato 50	Cosenza 34	Perugia 108	L'Aquila 21	Cuneo 70	Bolzar
Milano 1.350	Salerno 156	Siena 24	Sassari 90	Campobasso 18	Lecco
Benevento 45	Cremona 33	Alessandria 108	Bergamo 20	Savona 69	Chieti
Napoli 1.008	Venezia 144	Siracusa 24	R. Calabria 86	Avellino 16	Teram
Trieste 38	Livorno 32	Pisa 107	Lucca 19	Imperia 68	Aosta
Torino 648	Vicenza 142	Mantova 22	Taranto 80	Gorizia 16	Raver
Reggio Emilia 37	Lecce 26	Verona 104	Biella 18	Padova 61	Ragus
Treviso 35	Foggia 128	Trento 21	Latina 72	Verbania 16	Pistoia
Genova 180	Novara 25	Ancona 90	Piacenza 18	Catanzaro 60	
Caserta 35	Brescia 126	Modena 21	Massa Carrara 71	Lodi 15	

Denunce pervenute al numero verde del Sunia :
imponibile Irpef evaso per Regioni

Regioni	Numero denunce	Canone mensile medio	Canone annuale medio	Imponibile Irpef evaso	Imposta di registro evasa
Piemonte	885	563.500	6.762.000	5.984.370.000	119.687.400
Valle d'Aosta	15	416.000	4.992.000	74.880.000	1.497.600
Lombardia	1.818	753.000	9.036.000	16.427.448.000	328.548.960
Trentino	36	916.500	10.998.000	395.928.000	7.918.560
Veneto	486	658.000	7.896.000	3.837.456.000	76.749.120
Friuli V.G.	54	755.500	9.066.000	489.564.000	9.791.280
Liguria	342	597.000	7.164.000	2.450.088.000	49.001.760
Emilia Romagna	576	793.500	9.522.000	5.484.672.000	109.693.440
Toscana	684	814.000	9.768.000	6.681.312.000	133.626.240
Umbria	108	575.000	6.900.000	745.200.000	14.904.000
Marche	126	673.000	8.076.000	1.017.576.000	20.351.520
Lazio	1.656	692.500	8.310.000	13.761.360.000	275.227.200
Abruzzo	108	501.000	6.012.000	649.296.000	12.985.920
Molise	18	550.000	6.600.000	118.800.000	2.376.000
Campania	1.260	712.000	8.544.000	10.765.440.000	215.308.800
Puglia	594	573.500	6.882.000	4.087.908.000	81.758.160
Calabria	180	490.500	5.886.000	1.059.480.000	21.189.600
Sicilia	774	571.000	6.852.000	5.303.448.000	106.068.960
Sardegna	378	628.000	7.536.000	2.848.608.000	56.972.160
Totale	10.098			82.182.000.000	1.643.640.000

Denunce pervenute al numero verde del Sunia :

imponibile Irpef evaso per grandi città

Città	Numero denunce	Canone mensile medio	Canone annuale medio	Imponibile Irpef evaso	Imposta di registro evasa
Torino	648	544.000	6.528.000	4.230.144.000	84.602.880
Milano	1.350	816.000	9.792.000	13.219.200.000	264.384.000
Venezia	144	636.000	7.632.000	1.099.008.000	21.980.160
Genova	180	660.000	7.920.000	1.425.600.000	28.512.000

Bologna	234	865.000	10.380.000	2.428.920.000	48.578.400
Firenze	294	987.000	11.844.000	3.482.136.000	69.642.720
Roma	1.548	705.000	8.460.000	13.096.080.000	261.921.600
Napoli	1.008	727.000	8.724.000	8.793.792.000	175.875.840
Bari	360	610.000	7.320.000	2.635.200.000	52.704.000
Palermo	254	550.000	6.600.000	1.676.400.000	33.528.000
Catania	290	697.000	8.364.000	2.425.560.000	48.511.200
Totale	6.310			54.512.040.000	1.090.240.800

Nota metodologica Tutti i dati relativi all'indagine sono stati raccolti ed elaborati utilizzando le informazioni pervenute al numero verde e presso le Sedi del Sunia. Il rilevamento dei dati stato realizzato dal 20 maggio 1997 al 10 agosto 1997. Agli inquilini contattati stato garantito il completo anonimato nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 31 dicembre 1996, n. 675.
