



Bolzano, 20.03.2026

Redatto da:

Gentili Cons. Prov.
Zeno Oberkofler
Brigitte Foppa
Madeleine Rohrer
Consiglio Provinciale

Per conoscenza:
Presidente
Arnold Schuler
Consiglio Provinciale

Risposta all'interrogazione n. 1396/26 del 02.02.26
Applicazione della cedolare secca nei comuni ad alta tensione abitativa

Gentili consiglieri,

in merito all'interrogazione di cui in oggetto, si comunica quanto segue:

1. Quali sono i comuni ammessi alla cedolare secca? Quando è stato aggiornato l'ultima volta l'elenco dei comuni con diritto alla cedolare secca? Quando verrà aggiornato l'elenco in futuro?

Si premette che la cedolare secca a cui si fa riferimento è quella "agevolata", vale a dire quella con aliquota al 10%. La cedolare secca con aliquota al 21% (dal 2026 aumentata al 26% per l'eventuale secondo immobile dato in locazione) è infatti un regime opzionale generale per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo effettuati tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale: essa prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva di Irpef e addizionali per il reddito derivante dall'affitto dell'immobile e l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e dall'imposta di bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto. La cedolare secca "agevolata" al 10% è invece prevista a due ulteriori condizioni generali:

- il contratto di locazione deve essere a "canone concordato",
- l'immobile si deve trovare in "comune ad alta tensione abitativa".

Di seguito la risposta alla domanda n1:

Sono comuni ad alta tensione abitativa, oltre a tutti i capoluoghi di provincia, quelli individuati da delibera del C.I.P.E.S.S. (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile, già C.I.P.E.). In base alla delibera C.I.P.E. del 13 novembre 2003 i Comuni altoatesini ammessi alla cedolare secca agevolata sono i seguenti: Appiano sulla Strada del Vino, Bolzano, Lagundo, Laives, Lana, Merano. Questi Comuni corrispondono a quelli individuati con la delibera della Giunta provinciale n. 1546 del 12 maggio 2003 (medio tempore revocata). La delibera del 13 novembre 2003 rappresenta attualmente l'ultimo aggiornamento dell'elenco dei Comuni con alta tensione abitativa. Allo stato è in corso un

aggiornamento dell'elenco, non siamo tuttavia in grado di dire quanto verrà emanata la nuova delibera, di competenza del C.I.P.E.S.S.

2. Quali sono i comuni che la Giunta vorrebbe includere nell'elenco per la cedolare secca? Quali criteri vengono attualmente utilizzati per individuare i comuni che possono essere riconosciuti ad alta tensione abitativa ai fini dell'applicazione della cedolare secca?

La Giunta provinciale ha comunicato e confermato al competente Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibile che intende includere nell'elenco dei Comuni in cui è possibile usufruire della cedolare Secca agevolata tutti i 21 Comuni classificati come con "esigenza abitativa" di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 692 del 27 settembre 2022, nel testo vigente. Tale delibera ha formalmente abrogato la citata delibera n. 1546 del 12 maggio 2003, prevedendo espressamente al punto 5 della parte deliberante di "classificare i citati Comuni come Comuni ad alta tensione abitativa ai sensi del punto 5 della deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.) n. 4 del 14 febbraio 2002" (che prevede che le Province autonome Possano determinare i Comuni con alta tensione abitativa anche in deroga ai criteri fissati dalla delibera stessa). Quindi per la Provincia, i 21 Comuni "con esigenza abitativa" elencati nella delibera 692/2022, sono da considerare anche "Comuni con alta tensione abitativa". Il criterio per essere classificato come Comune "con esigenza abitativa" in base alla delibera n. 692/2022 è il superamento di almeno il 20% del valore medio di locazione minimo, determinato in base ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. A livello statale, i criteri per la classificazione di un Comune con alta tensione abitativa sono ancora quelli contenuti nella delibera C.I.P.E. del 4 febbraio 2002 (e per quanto ci è noto, verranno confermati nella nuova delibera C.I.P.E.S.S. in elaborazione). Viene stabilita una "soglia massima di popolazione interessata" ("peso totale attribuibile") per ogni Regione (o Provincia autonoma), che viene calcolata sulla base della popolazione dei Comuni capoluogo di Provincia, e dei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti, aumentabile di un ulteriore 20%, e fino a raggiungere il 36% della popolazione regionale. Nell'ambito di tale soglia le Regioni e le province individuano i comuni ad alta tensione abitativa (la cui popolazione massima non potrà quindi superare la suddetta soglia). Per completezza, Vi rendiamo noto che con riferimento alla attuale delibera C.I.P.E. del 13 novembre 2003, la soglia per la Provincia di Bolzano era di 157.843 abitanti (167.495 era invece il 36% della popolazione provinciale). Sulla base di questa soglia di popolazione interessata, utilizzando gli ulteriori indicatori contenuti nella delibera n. 1546/2003 (richiesta di abitazioni IPES in locazione, domande di sussidio casa, quota forza lavoro straniera rispetto al numero complessivo degli occupati nei singoli Comuni), la Provincia ha individuato i sopra citati Comuni ad alta tensione abitativa, inseriti poi nella delibera C.I.P.E.

3. Per quali motivi l'elenco dei comuni ammessi all'aliquota agevolata della cedolare secca non è stato aggiornato recentemente nonostante l'evoluzione del mercato abitativo?

L'aggiornamento è di competenza dello Stato e più precisamente del C.I.P.E.S.S. (già C.I.P.E.), e per legge dovrebbe avvenire ogni 24 mesi. Sono anche a noi ignote le ragioni per cui fino ad oggi non è intervenuto un aggiornamento da parte delle strutture ministeriali neanche su iniziativa delle Regioni. Per quanto noto, in ogni caso, è in corso la procedura di aggiornamento dell'elenco, proprio su iniziativa della Provincia Autonoma di Bolzano.

4. Quali sono gli ostacoli giuridici, amministrativi o politici che impediscono l'estensione della cedolare secca ad altri comuni della provincia?

Vedasi risposta alla domanda n. 6

5. Quali iniziative concrete la Giunta provinciale ha intrapreso finora e quali intende intraprendere nei confronti dello Stato e degli organi competenti per superare l'attuale situazione di stallo?

Vedasi risposta alla domanda n. 6

6. Come si vuole garantire che la cedolare secca diventi uno strumento realmente efficace di politica abitativa anche nei comuni della provincia che presentano condizioni di alta tensione abitativa?

A queste tre domande (4-6) si può rispondere congiuntamente. Il principale ostacolo all'estensione della cedolare secca agevolata ad altri comuni della provincia risiede nel fatto che la Provincia autonoma di Bolzano non dispone di competenza in materia di legislazione fiscale relativamente alla tassazione ordinaria del reddito, di cui la cedolare secca configura un regime opzionale alternativo. È quindi necessario che le istanze provinciali di aggiornamento dell'elenco vengano accolte, cosa che con riferimento alla disciplina dei criteri di cui alla delibera n. 692/2022 (possibilità di deroga già prevista in linea generale dai criteri C.I.P.E.) è già pacifico. Un altro ostacolo è rappresentato dal fatto che l'aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione comporta una conseguente riduzione del gettito fiscale derivante dall'imposta sul reddito.

La Giunta provinciale, ovvero l'amministrazione provinciale, ha prontamente e ripetutamente informato le Autorità nazionali competenti della sua volontà di estendere la cedolare secca ad un maggior numero di Comuni altoatesini. In particolare, ha inviato al Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibile l'elenco di cui alla delibera n. 692/2022 e ha manifestato la disponibilità a contribuire a farsi carico delle eventuali minori entrate fiscali derivanti dall'estensione del regime. In base ai calcoli del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e in considerazioni del fatto che il 90% delle entrate fiscali conseguite sul territorio provinciale resta alla Provincia, il costo dell'estensione della cedolare secca a nuovi Comuni dell'Alto Adige è stimato in più 3 milioni di euro annui, crescenti per i prossimi anni e dei quali la Provincia deve accollarsi interamente gli oneri, sia tramite la rinuncia al proprio gettito fiscale sia tramite versamento alle casse dello Stato del mancante 10%. Comunque, la cedolare secca, sia ordinaria che con aliquota agevolata, non necessita, di per sé, di alcuna implementazione. Costituisce infatti un diritto del cittadino, che può decidere se farne uso fin dal momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Cordiali saluti

Presidente
Arno Kompatscher
(sottoscritto con firma digitale)

Firmato digitalmente da: Arno Kompatscher
Data: 20/03/2026 17:52:18