

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

***ALCUNE PROPOSTE DELL'ANCE PER VELOCIZZARE  
L'UTILIZZO DELLE RISORSE E FAR RIPARTIRE IL SETTORE  
DELL'EDILIZIA, MOTORE ECONOMICO DEL PAESE***

***Intervento del Presidente dell'Ance***

***Paolo Buzzetti***

*Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni  
Roma, 11 novembre 2009*

## CONTINUA LA CRISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Per il settore delle costruzioni è ancora lontana l'uscita dalla crisi.

Gli indicatori disponibili non evidenziano segnali di ripresa e le imprese esprimono ancora valutazioni di forte preoccupazione per i ridotti livelli di attività e per l'assottigliarsi del portafoglio ordini.

La **domanda pubblica** risente della scarsità di risorse pubbliche e da una generalizzata inefficienza nella spesa da parte della pubblica amministrazione, nonché del blocco dei pagamenti che derivano dal patto di stabilità interno. Tutti elementi che riducono la capacità di investimento nelle opere pubbliche.

La **domanda privata** risulta fortemente condizionata dal clima di incertezza innescato dalla crisi che ha indotto, in alcuni casi costretto, imprese e famiglie a differire o a modificare i propri piani di investimento.

Le stime Ance, che tengono anche conto dei risultati dell'indagine svolta presso le imprese associate nel mese di settembre 2009, indicano che **gli investimenti in costruzioni a fine 2009 risulteranno il 9,4% in meno rispetto al 2008**, dopo il calo del 2,3% del 2008 rispetto all'anno precedente.

La crisi continuerà a manifestarsi anche nel **2010** e secondo le previsioni dell'Ance, la flessione, seppur più contenuta di quella stimata per il 2009, potrà ancora essere di notevole entità.

Anche tenendo conto del possibile apporto del piano casa 2, il cui impatto sui livelli produttivi del settore si stima possa iniziare a partire dalla seconda metà del 2010 per proseguire negli anni successivi, l'entità della flessione per il prossimo anno si colloca al -3,9%. Un eventuale ritardo nella partenza del Piano Casa 2 porterebbe la riduzione degli investimenti in costruzione nel 2010 al -7,1%.

## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

La presentazione del quadro dei finanziamenti dello Stato per nuove infrastrutture nel 2010 mette in evidenza un calo delle risorse, che subiscono una contrazione del 20% rispetto al 2008.

Dall'analisi del Disegno di Legge Finanziaria 2010 emerge, infatti, una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture nel 2010 del 7,8%, in termini reali rispetto al 2009, che si somma al -13,4% registrato l'anno scorso.

Tra i tagli è molto preoccupante quello imposto all'Anas che vede azzerate nel 2010 le risorse necessarie alla realizzazione degli interventi ordinari, per lo più di piccola e media dimensione, e di manutenzione straordinaria necessari all'ammodernamento e alla sicurezza rete stradale italiana.

## EFFICIENZA ED ACCELERAZIONE DELLA SPESA

Ma non è solo la riduzione degli stanziamenti a destare preoccupazione ma, soprattutto, la **scarsa efficienza della spesa**.

Peraltro, la stessa Unione Europea, nel definire la strategia di rilancio dell'economia europea, ha individuato nella semplificazione delle procedure il modo per favorire l'utilizzo dei fondi europei e garantire una maggiore efficienza della spesa.

Bisogna prendere atto che, in Italia, troppo spesso i tempi istituzionali di condivisione politica e di approvazione dei programmi ritardano l'avvio di opere in grado di risolvere problemi alla collettività e all'efficienza e alla sicurezza del territorio.

C'è un assoluto bisogno di uno **scatto di efficienza da parte del sistema politico-amministrativo in tutte le sue diverse articolazioni**, nel quale è del tutto assente il profilo della responsabilità, con la conseguenza di tempi e costi crescenti, in particolare per gli interventi infrastrutturali.

E' evidente che per la Pubblica Amministrazione il tempo, contrariamente a quanto accade per le imprese, non costituisce un costo.

## **ESEMPI DI INEFFICIENZA DELLA SPESA**

Lo dimostrano alcuni esempi.

### 1) **Il Piano straordinario per la messa in sicurezza degli edifici scolastici.**

A seguito del terremoto di San Giuliano di Puglia, dell'ottobre 2002, che ha causato numerose vittime a causa del crollo di una scuola, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha avviato un Piano straordinario per la messa in sicurezza di tutti edifici scolastici, con particolare riguardo a quelli in zone soggette a rischio sismico.

Nell'ambito di tale Piano sono stati approvati **due programmi stralcio**, il primo approvato a dicembre 2004, il secondo a novembre 2006.

**Dopo quattro anni e mezzo dall'approvazione del primo programma stralcio**, che prevedeva 688 interventi per circa 177 milioni di euro, **restano ancora da avviare 113 interventi per un valore di circa 31 milioni di euro**.

Per completare il **secondo programma stralcio**, invece, che prevedeva 906 interventi per 309 milioni di euro, **restano da avviare 364 interventi per 147 milioni di euro**.

Ogni ritardo è inaccettabile, ma lo è ancor di più se mette a rischio l'incolumità delle persone.

Sull'edilizia scolastica, poi, pesano anche **i ritardi della programmazione del miliardo di euro previsto per l'edilizia**

**scolastica** nell'ambito del Piano delle infrastrutture prioritarie, approvato dal Cipe il 26 giugno corso.

Nonostante il Cipe abbia fissato come termine ultimo il 6 agosto 2009 per la presentazione del programma, al momento risultano assegnati solo i 226 milioni di euro per la ricostruzione delle scuole in Abruzzo.

Restano 774 milioni di euro ancora da assegnare per i quali si stanno discutendo le procedure, le priorità e le competenze tra Ministeri e Regioni.

- 2) Ritardi si riscontrano anche nel **Contratto di Programma RFI per il 2009** che ad oggi ancora deve essere approvato.

Si tratta del documento che indica le infrastrutture da realizzare con le risorse assegnate dalla passata Finanziaria, in assenza del quale le opere non possono essere avviate.

A quasi un anno dall'approvazione della Legge Finanziaria, l'aggiornamento 2009 del Contratto di Programma, non ha ancora iniziato il suo iter approvativo che prevede:

- ↳ il parere favorevole del Cipe;
- ↳ il parere favorevole delle Commissioni permanenti di Camera e Senato competenti in materia di infrastrutture e trasporto;
- ↳ la sottoscrizione del contratto tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e Rete Ferroviaria Italiana;
- ↳ la registrazione da parte della Corte dei Conti.

**Quindi, le risorse previste per interventi ferroviari dalla Legge Finanziaria per l'anno 2009 non potranno essere impiegate prima del 2010.**

- 3) Ritardi si registrano anche nella definizione del **Piano straordinario carceri**.

Il termine per la definizione Piano era stato fissato per il 27 aprile 2009 e avrebbe dovuto prevedere la creazione, anche attraverso il coinvolgimento dei privati, di oltre 17.000 posti letto in più con un costo totale di 1,6 miliardi di euro.

Nonostante i ripetuti annunci da parte del Governo, Il Piano non è stato ancora definito.

- 4) Ritardi non risparmiano neanche l'**attuazione dei programmi comunitari e nazionali del Quadro Strategico Nazionale 2007-2013**, che prevedono circa 35 miliardi di euro di investimenti in infrastrutture e costruzioni nel Mezzogiorno.

Si tratta di risorse che potrebbero essere investite per migliorare l'efficienza del territorio e la qualità della vita dei cittadini.

**Purtroppo i programmi procedono a rilento o sono ancora bloccati nella fase di approvazione.**

La situazione di stallo è particolarmente preoccupante per i programmi Fas delle Regioni del Mezzogiorno la cui approvazione è continuamente rinviata dal Governo, nonostante alcuni programmi siano stati predisposti dalle Regioni più di 6 mesi fa per un importo di oltre 10 miliardi di euro.

E' necessario che le istituzioni, nazionali e regionali, forniscano un quadro chiaro, con tempi e risorse certe, di attuazione di questi programmi, il cui avvio non è più rimandabile.

## **PIANO DELLE OPERE PRIORITARIE DEL CIPE**

Un altro esempio dell'esigenza di una maggiore responsabilità, capacità, impegno e "cultura del risultato" da parte delle istituzioni è il **Piano delle opere prioritarie approvato dal Cipe il 26 giugno 2009 e finanziato con oltre 11 miliardi di euro.**

Del Piano fanno parte il programma delle opere medio-piccole di pronta cantierizzazione, fortemente sostenuto dall'Ance, i programmi di edilizia scolastica e carceraria, e il piano per l'emergenza Abruzzo, dotati complessivamente di 2,4 miliardi di euro, che possono dare un contributo immediato all'attività del settore delle costruzioni.

Purtroppo si stanno accumulando ritardi che rischiano di limitare gli effetti anticiclici per il settore.

A circa 5 mesi dall'approvazione del Piano, solo il 44% dei finanziamenti destinati alle opere medio piccole è stato confermato (1.080 milioni su 2.433 milioni di euro).

Inoltre, la programmazione presentata a fine giugno dovrà essere in parte rivista, a seguito della riunione del Cipe del 6 novembre scorso che ha attribuito un miliardo di euro al risanamento ambientale.

I rischi maggiori poi riguardano il programma delle opere medio-piccole diffuse sul territorio fortemente richiesto dall'Ance per sostenere l'attività del settore.

Nel corso dell'ultima riunione del 6 novembre, il Cipe, dopo aver preso atto che i Provveditorati alle Opere Pubbliche hanno individuato interventi per soli 770 milioni di euro sugli 825 previsti, ha provveduto a finanziarne per 413 milioni di euro.

Dai giornali, apprendiamo, inoltre, che la parte restante non assegnata sarebbe destinata a coprire lo stanziamento di risorse per interventi di risanamento ambientale.

Ma non solo.

I 413 milioni di euro verranno spesi in 3 anni, annullando completamente l'effetto anticiclico per cui il Piano era stato proposto.

E' da questi numeri che risulta evidente la distanza tra gli impegni dichiarati e le decisioni effettivamente assunte.

Il confronto con i nostri principali *partners* europei è impietoso:

↳ in 4 mesi e mezzo, in **Spagna** sono stati selezionati e finanziati progetti per circa 8 miliardi di euro ed sono stati aggiudicate 20.000 opere, per un importo di circa 3,2 miliardi di euro.

11 mesi dopo l'avvio del Piano, risultano già completate 3.200 opere.

Questo piano ha sostenuto l'attività di più di 14.000 imprese spagnole del settore delle costruzioni -per la maggior parte piccole e medie imprese- che hanno così potuto mantenere e creare posti di lavoro in un periodo di difficoltà economica;

↳ In **Francia**, quattro mesi e mezzo dopo l'approvazione del piano di opere medio-piccole, erano stati aperti 500 cantieri statali, la metà di quelli previsti dal piano finanziato, per quanto riguarda i lavori degli enti statali, per un importo pari a 3,8 miliardi di euro.

Il Piano francese prevede inoltre un dispositivo di anticipazione del rimborso dell'IVA agli enti locali, per 3,7 miliardi di euro, che premia le Amministrazioni locali che decidono di aumentare le spese per piccoli investimenti fissi nel 2009. Si tratta di un dispositivo che premia l'investimento degli enti locali, al contrario del nostro Patto di stabilità interno.

## TASK FORCE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE

il Ministro Matteoli, nel corso del Tavolo interministeriale del sistema delle costruzioni di luglio scorso, aveva annunciato la costituzione di una **"Task Force" mista, composta da rappresentanti di alto livello delle Amministrazioni competenti e del sistema imprenditoriale delle costruzioni** per analizzare i problemi relativi all'attuazione degli interventi finanziati dal Cipe e proporre soluzioni operative in grado di accelerare le realizzazioni.

Come Ance avevamo immediatamente dato la nostra piena adesione all'iniziativa. Dopo circa 4 mesi siamo ancora in attesa della prima convocazione.

A quel tavolo porteremo le nostre proposte metteremo a disposizione del legislatore per semplificare le norme, le procedure e i rapporti con le amministrazioni.

### ❖ ***Le proposte***

Sono proposte che riguardano tutte le fasi procedurali, da una **conferenza dei servizi semplificata, all'obbligo di utilizzo di prezziari aggiornati, dall'utilizzo più ampio dell'appalto integrato, alla procedura negoziata per i c.d. "lotti successivi"**.

Altre proposte riguardano, poi, **l'esclusione automatica delle offerte anomale per gli appalti minori** e la *semplificazione della valutazione delle anomalie* con la richiesta di giustificativi e per le voci di prezzo più significative.

Infine, **l'estensione della possibilità di subappalto fino al 50% della categoria prevalente** e una **procedura accelerata per il contenzioso**.

## **RITARDATI PAGAMENTI E PATTO DI STABILITA' INTERNO**

In un momento di crisi economico-finanziaria come quello che stiamo vivendo i **ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione** alle imprese sono del tutto inaccettabili e, lasciatemi dire, scandalose.

Si è arrivati al punto che per non far saltare i conti dello Stato si fanno saltare le imprese.

In sede europea, è in dirittura d'arrivo la revisione, da parte della Commissione Europea, dell'attuale direttiva in materia di ritardati pagamenti. La nuova direttiva prevede l'armonizzazione del termine massimo di pagamento a 30 giorni e sanzioni finanziarie per le amministrazioni che non rispetteranno tali termini.

Questo rende necessaria una riflessione su come rendere più rapidi e virtuosi i pagamenti da parte delle Amministrazioni Pubbliche e impone di risolvere le problematiche connesse al Patto di Stabilità Interno che penalizza fortemente gli investimenti in capitale fisso sul territorio.

Mi piacerebbe che dall'Unione Europea, accanto al rispetto dei parametri sul debito degli Stati, venga un invito all'efficienza delle procedure, una "Maastricht per l'efficienza della Pubblica Amministrazione".

Il patto di stabilità interno è un problema che coinvolge direttamente le imprese esecutrici, che vedono bloccati i pagamenti da parte della pubblica amministrazione con la conseguenza perversa di un accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale, ovvero fondi impegnati e non spesi, che stazionano nei bilanci degli enti locali.

**Alla fine del 2007, secondo le stime dell'Associazione dei Comuni, ammontano a 44 miliardi di euro i residui passivi in conto capitale dei Comuni, dei quali circa un terzo, ovvero 15 miliardi di euro, immediatamente spendibili.** Si tratta delle risorse per far pagare opere già eseguite per interventi di viabilità e trasporti, manutenzione del territorio ed edilizia scolastica.

Senza contare, poi, che vincoli di spesa in conto capitale introdotti dal Patto di stabilità interno stanno producendo effetti anche sull'andamento dei bandi di gara.

Secondo i dati Ance sulla domanda di lavori pubblici, i bandi di gara pubblicati dai Comuni sono diminuiti in valore del -8,5% nel 2008, rispetto al 2007, e del 12,2% nei primi otto mesi del 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Di fronte a questa situazione il Governo è intervenuto con alcuni provvedimenti legislativi che si sono rivelati, purtroppo, poco risolutivi.

## ❖ *Le proposte*

Vogliamo avanzare alcune proposte per **correggere alcune delle distorsioni più evidenti che le attuali regole del Patto** determinano.

1. **Escludere dal conteggio dei saldi i pagamenti per lavori coperti da mutui già contratti.**

Le regole del Patto non tengono conto dei mutui, ovvero di buona parte delle entrate previste nei bilanci degli Enti locali che vanno a finanziare proprio le spese in conto capitale. In questo modo nel calcolo del saldo ai fini del Patto, le spese per investimenti non vengono compensate dalle rispettive entrate.

2. **Estendere al 2010 la deroga, prevista per il 2009, che consente agli enti "virtuosi" i pagamenti in conto residui oltre i limiti del Patto.** E', però, necessario aumentare la quota ammissibile dal 4 al 10%.

Sul tema dei pagamenti, occorre interrogarsi sullo scarso utilizzo della misura prevista nel "anticrisi" (DI 185/2008) che consente alle imprese di ottenere la **certificazione del credito da parte della P.A. per poter effettuare la cessione pro soluto presso banche o istituti bancari.**

L'assenza di un obbligo da parte delle P.A., la complessità delle procedure richieste e la riluttanza delle banche hanno di fatto annullato l'efficacia del provvedimento.

Tra le correzioni necessarie c'è, sicuramente, l'introduzione dell'obbligatorietà della certificazione da parte della P.A. e l'estensione della norma al 2010.

Inoltre, si potrebbe ricorrere alla **Cassa Depositi e Prestiti come cessionaria pro soluto dei crediti vantati dalle imprese e certificati dalla Pubblica Amministrazione.**

Infine, trovo ingiusto che il costo dell'anticipazione bancaria sia sostenuto dalle imprese che in questo modo sopportano una vera e propria tassa per l'inefficienza della Pubblica Amministrazione.

## **IL DOPPIO CREDIT CRUNCH ALLE COSTRUZIONI**

Nel mezzo di una crisi finanziaria ed economica molto grave, al problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione si è sommato il **forte razionamento del credito operato dalle banche verso le imprese di costruzioni.**

**Un vero e proprio duplice credit crunch.**

Il primo, diretto, costituito da un calo sensibile dei finanziamenti bancari per gli investimenti in costruzioni delle imprese.

Il secondo, di tipo indiretto, rappresentato da una forte restrizione nelle erogazioni di mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di abitazioni.



Ma quello che preoccupa non è solo il calo quantitativo dei finanziamenti.

Sul fronte del costo, nonostante il calo dei tassi interbancari iniziato all'inizio di quest'anno, gli spread applicati sui mutui per le compravendite di abitazioni hanno raggiunto livelli molto elevati.

Per un mutuo a tasso fisso il differenziale tra i prezzi praticati in Italia e nell'Area euro è arrivato a livelli di guardia.

Questo differenziale fa sì che **per un finanziamento di 150.000 euro per 25 anni le famiglie italiane sono costrette a pagare quasi 16.000 euro in più rispetto alla media europea.**

E tutto questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Stati europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.

## MERCATO PRIVATO

I dati contenuti nell'osservatorio mettono in evidenza una forte caduta degli investimenti in nuova edilizia residenziale. La produzione di nuove abitazioni, in diminuzione dal 2008 (-2,1% rispetto all'anno precedente), si è ulteriormente ridotta nel 2009 (-19%) e, secondo le nostre previsioni proseguirà nel 2010. Pertanto, già dal 2008, sta arrivando sul mercato un numero di abitazioni inferiore a quello degli anni precedenti.

La domanda di abitazioni è debole, come dimostrano anche i dati sulle compravendite, ma esiste ancora un "fabbisogno potenziale" a cui è necessario dare risposta.

La crisi economico-finanziaria, la stretta del credito operata dalle banche nell'erogazione dei mutui e le incertezze che la crisi determina nelle scelte di investimento di imprese e famiglie, stanno producendo un allungamento dei tempi di vendita.

Occorre agire prontamente con misure a favore delle imprese, per prevenire l'aggravio dei costi fiscali su tutti quei beni che non riuscissero a trovare naturale collocazione sul mercato e per garantire che gli operatori economici non siano ulteriormente colpiti anche dall'emergenza fisco.

### ❖ *Proposte fiscali di sostegno per il settore*

In particolare, queste le proposte che l'Ance ritiene essenziali ed urgenti da adottare, per attenuare il peso della variabile fiscale nell'esercizio dell'attività caratteristica delle imprese edili.

<b>1) Ripristino dell'IVA per le cessioni immobiliari poste in essere dalle imprese di costruzioni e reintroduzione dell'IVA sugli affitti delle abitazioni delle imprese di costruzioni</b>
--

Occorre modificare l'attuale disciplina IVA delle cessioni di fabbricati abitativi, prevedendone in ogni caso l'assoggettamento all'imposta qualora poste in essere da imprese di costruzione anche dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori. Allo stesso modo occorre ripristinare l'IVA sulle locazioni del magazzino delle imprese edili (abitazioni costruite per la vendita).

## **2) Riconoscimento della deducibilità degli interessi passivi relativi ai "beni merce", dal momento dell'acquisto dell'area soggetta a valorizzazione urbanistica e sino a 4 anni dall'ultimazione dei lavori**

Il nuovo regime fiscale in tema di interessi passivi prevede che gli stessi risultino pienamente deducibili, in ciascun periodo d'imposta, solo sino a concorrenza degli interessi attivi, mentre la parte eccedente tale ammontare può essere dedotta entro un importo massimo, pari al 30% del Risultato Operativo Lordo (ROL) di periodo.

Con riferimento al magazzino delle imprese edili (beni merce), restano pienamente deducibili gli interessi che possono essere "capitalizzati" nel costo dei beni ma solo limitatamente ai periodi d'imposta in cui si protrae l'effettiva costruzione del bene stesso.

Per evitare l'aumento dei costi di produzione si propone, solo ai fini fiscali, di consentire la piena deducibilità degli interessi passivi relativi ai beni merce *dal momento dell'acquisto dell'area soggetta a valorizzazione urbanistica e sino a quattro anni dall'ultimazione dei lavori*.

## **3) Tassazione al 20% dei redditi da fabbricati, di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, acquistati entro il prossimo 31 dicembre 2012 e concessi in locazione quantomeno per 10 anni**

Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, di provocare l'evasione fiscale e di rendere poco trasparente il mercato italiano delle locazioni. Pertanto, nell'ambito del progetto del Governo di agevolare, anche fiscalmente, l'acquisto e la locazione di abitazioni a finalità sociale, occorre valutare l'opportunità di introdurre una tassazione sostitutiva, con aliquota del 20%, per il reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione, o su cui sono stati eseguiti interventi incisivi di recupero, cedute negli anni 2010, 2011 e 2012 dalle

imprese che le hanno costruite, o da quelle che vi hanno effettuato i lavori di ristrutturazione.

**4) Prevedere in 10 anni il termine per il completamento dei lavori per le aree acquistate con le agevolazioni fiscali previste per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale**

Nel corso del tempo, il Legislatore è intervenuto, con diversi e successivi provvedimenti, sul tema della fiscalità urbanistica, ed in particolare, sul regime tributario dei trasferimenti funzionali all'attuazione dei piani urbanistici.

Le norme in questione sono nate dall'esigenza di attenuare l'incidenza della variabile fiscale nella fase di acquisizione degli immobili necessari alla realizzazione degli interventi e si sono concretizzate nell'applicazione di regimi fiscali agevolati ai trasferimenti tra privati ed imprese, soggetti ad imposta di registro, in modo da rendere il più neutrale possibile il peso della fiscalità relativa ai trasferimenti immobiliari intermedi alla produzione dei fabbricati.

Attualmente è prevista una tassazione ridotta per i soli trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (prelievo complessivo pari al 5%), ma a condizione che l'intervento avvenga entro 5 anni dalla stipula dell'atto.

Ferma restando la necessità di pervenire ad un prelievo complessivo notevolmente ridotto rispetto a quello attuale (pari al 5%), affinché la norma agevolativa possa trovare effettiva applicazione, occorre quantomeno rivedere il termine quinquennale per il completamento degli interventi edilizi, portandolo a 10 anni.

**5) Introdurre una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto o sul preliminare di compravendita, effettuato entro il 31 dicembre 2011, di unità immobiliari destinate ad abitazione principale dell'acquirente**

L'attuale congiuntura economica negativa e le previsioni di grave flessione negli investimenti in costruzioni, impongono di agire prontamente con misure straordinarie di carattere anticongiunturale, di breve durata, che sostengano la domanda. In quest'ottica, la leva fiscale potrebbe venir usata come strumento idoneo sia a circoscrivere l'impatto della crisi sull'economia reale del Paese, sia ad accelerare l'avvio di processi di risanamento e ripresa delle attività economiche.

In particolare, si propone l'introduzione, solo per le persone fisiche, di una detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sugli acquisti (anche conseguenti alla stipula di preliminari di compravendita) di alloggi di nuova costruzione, destinati ad abitazione principale dell'acquirente, effettuati entro il 31 dicembre 2011.

Tale detrazione verrebbe ripartita in cinque quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei quattro successivi (alternativamente, la detrazione potrebbe essere ripartita in dieci anni).

❖ ***Incentivi fiscali per nuove costruzioni ad alto rendimento energetico e per la riqualificazione del patrimonio esistente***

**1) Proposta per gli immobili di nuova costruzione**

Occorre sostenere la domanda di nuovi edifici in **classe energetica A e B** riconoscendo all'acquirente una detrazione fiscale di parte dei maggiori costi di costruzione, a patto che il raggiungimento delle prestazioni energetiche sia certificato.

**2) Proposta di riqualificazione energetica del patrimonio esistente**

Bisogna sostenere la domanda di riqualificazione degli edifici esistenti mediante **l'agevolazione fiscale del 55% subordinandola però all'effettivo abbattimento del fabbisogno di energia primaria dell'immobile**, superando la logica degli interventi legati al valore di prestazione del singolo elemento sostituito o migliorato.

**L'agevolazione fiscale del 55% deve essere quindi riconosciuta solo nel caso di raggiungimento dei valori di fabbisogno di energia primaria fissati per il 2006 dal D. Lgs. 192/05.**

**PIANO CASA 1 E 2**

Il **Piano casa 1, quello relativo all'housing sociale**, è del giugno 2008, un anno e mezzo fa. Il Decreto attuativo che doveva essere emanato entro 2 mesi è stato approvato ad agosto 2009, con un anno di ritardo.

Ora siamo in attesa della ripartizione dei fondi alle Regioni

Solo da fine anno partiranno i termini per la presentazione dei programmi da parte delle imprese che dovranno essere esaminate da Comuni, Regioni e Ministero delle Infrastrutture

Il **Piano casa 2**, quello relativo al rilancio del settore delle costruzioni, attraverso interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione è del 1 aprile 2009 (Accordo Stato-Regioni).

Le leggi Regionali dovevano essere emanate entro il 30 giugno 2009.

Ad oggi quasi tutte le Regioni hanno emanato una propria legge rinviando le procedure attuative a successive delibere dei Comuni, per cui solo a fine 2009 si dovrebbe avere un quadro completo

Considerando il notevole ritardo accumulato con i Piani casa 1 e 2, non è possibile operare alcun tipo di bilancio e i primi effetti concreti si avranno solo nel secondo semestre del 2010. Tempi forse più lunghi si avranno per l'avvio delle operazioni di demolizione e ricostruzione.

In tale contesto è **essenziale che il Governo emani, finalmente, il decreto-legge sugli snellimenti procedurali**, che doveva essere approvato entro 10 giorni dall'Accordo Stato-Regioni, ossia entro il 10 aprile 2009 e del quale si sono perse le tracce.

Il provvedimento doveva rivedere le procedure in materia di conferenza di servizi, rilascio titoli abilitativi, acquisizioni autorizzazioni e nulla-osta, attività edilizia libera.

A questo proposito l'Ance aveva formulato le seguenti proposte:

1. eliminazione del vincolo della sagoma originaria nell'ambito della demolizione e ricostruzione;
2. approvazione da parte della giunta comunale dei piani attuativi conformi al piano urbanistico generale
3. attribuzione al responsabile dello sportello unico, in caso di inerzia delle amministrazioni tenute a pronunciarsi nel procedimento entro un termine perentorio, del potere di sostituirsi ad esse assumendo la qualifica di commissario ad acta
4. previsione di una tolleranza del 2% per singola unità immobiliare rispetto alle violazioni delle prescrizioni progettuali, così come previsto dal Testo Unico edilizia in materia di agevolazioni fiscali e contributi pubblici.

*11 novembre 2009*