

# **LA CRESCITA DEL PAESE PASSA ATTRAVERSO IL RILANCIO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

**LE PROPOSTE DELL'ANCE  
AL D.L. 83/2012 RECANTE "MISURE URGENTI  
PER LA CRESCITA DEL PAESE" (DDL 5312/C)**

**6 LUGLIO 2012**

## SOMMARIO

<b>MISURE FISCALI .....</b>	<b>4</b>
1. <i>Esenzione IMU del “magazzino”.....</i>	<i>4</i>
2. <i>Correzione al “potenziamento” del 36%.....</i>	<i>5</i>
3. <i>Ridurre il carico fiscale sulle compravendite di abitazioni .....</i>	<i>5</i>
4. <i>Alleggerire il “costo fiscale” nella fase di produzione.....</i>	<i>5</i>
<b>MISURE IN MATERIA DI OPERE PUBBLICHE.....</b>	<b>6</b>
5. <i>Elevazione della percentuale di lavori da esternalizzare da parte dei concessionari autostradali.....</i>	<i>6</i>
6. <i>Ulteriori misure per la ricostruzione nei territori colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012.....</i>	<i>6</i>
7. <i>Crisi di impresa e procedure fallimentari.....</i>	<i>7</i>

*Dalla scorsa estate una nuova ondata di crisi, di gravità eccezionale, ha investito l'Europa e l'Italia a causa delle nuove tensioni sul debito sovrano, innescate dal forte peggioramento dell'economia globale e dall'aggravarsi delle condizioni finanziarie della Grecia.*

*Una situazione che sta colpendo in modo particolare i mercati finanziari dei Paesi più vulnerabili (Italia, Spagna, Portogallo, Irlanda, Grecia).*

*Il Pil italiano, in particolare, dopo la debole crescita nel 2010 e nella prima parte del 2011, subisce un rapido deterioramento a partire dalla seconda metà dello scorso anno, complici il riacutizzarsi della crisi dei debiti sovrani, gli elevati prezzi delle materie prime ed il rallentamento dell'economia mondiale.*

*In questo contesto il settore delle costruzioni continua a soffrire di una crisi durissima. Il basso livello della domanda privata e contemporaneamente la progressiva riduzione delle risorse pubbliche per nuovi investimenti, dovuta anche ai vincoli di spesa derivanti dal Patto di stabilità interno, confermano una situazione di forte difficoltà per il settore.*

*La stretta creditizia, inoltre, operata dagli istituti bancari ed i forti ritardi nei pagamenti alle imprese da parte delle amministrazioni pubbliche per lavori eseguiti costituiscono alcuni degli ostacoli alla ripresa del settore.*

*Le stime Ance per il 2012 segnalano un'ulteriore flessione dei livelli produttivi del 6% in termini reali, più sostenuta rispetto a quella rilevata nel 2011 (-5,3% in termini reali).*

*La contrazione degli investimenti in costruzioni nell'ultimo quinquennio (2008-2012) ha raggiunto ormai il -25,8% in termini reali - ovvero 43 miliardi di euro in meno - ed ha riportato i livelli di produzione a metà degli anni '70.*

*Soffrono tutti i comparti, a partire dalla produzione di nuove abitazioni, che nel quinquennio avrà perso il 44,4%, l'edilizia non residenziale privata, con una diminuzione del -27,9%, e i lavori pubblici, che registrano una caduta del 37,5%. In questo ultimo comparto la contrazione è iniziata nel 2005 e complessivamente, dal 2005 al 2012, la flessione raggiunge il -44,7%.*

*Le misure contenute nel decreto rappresentano un primo segnale concreto per contrastare la crisi, una boccata di ossigeno per il settore delle costruzioni. Un cambio di passo rispetto a soluzioni che fino ad oggi non sono state efficaci nel dare l'input necessario per accompagnare il settore verso la ripresa.*

*Grazie a questi interventi le previsioni dell'Ance per il 2013 indicano un arresto della caduta: gli investimenti in costruzioni segnano un +0,1% in termini reali su base annua per effetto dei provvedimenti di incentivazione e in particolare di quelli di immediato impatto sui livelli*

*produttivi dell'anno riconducibili alle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico.*

*Tra le misure che più di altre daranno impulso al settore delle costruzioni, l'innalzamento delle detrazioni IRPEF per gli interventi di ristrutturazione edilizia da 36% a 50% fino al 30 giugno 2013, la proroga fino al 30 giugno 2013 delle detrazioni di imposta (anche se con percentuale di detrazione ridotta da 55% a 50%) per gli interventi di riqualificazione energetica, il ripristino dell'IVA per cessioni e locazioni di nuove costruzioni e l'istituzione del "Piano nazionale per le città" e il suo avvio attraverso un apposito fondo, costituiscono l'insieme dei provvedimenti che si ritiene possano attivare, già nel 2013, investimenti aggiuntivi per circa 1,5 miliardi di euro, principalmente collocati nel comparto abitativo.*

*È fondamentale, però, al fine di stimolare la ripresa aggiungere delle misure sul fronte fiscale ed in materia di lavori pubblici in grado di dare maggiore efficacia a quanto previsto nel DL sviluppo.*

*A tale proposito vale la pena ricordare che le costruzioni sono in grado di innestare impulsi che si riflettono e si amplificano all'interno del sistema economico su moltissimi settori. In Italia il settore effettua acquisti di beni e servizi dall'80% dei settori economici: Inoltre, una domanda aggiuntiva di un miliardo nel settore delle costruzioni genera una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 3,374 miliardi di euro ed un aumento di 17.000 occupati di cui 11.000 nelle costruzioni e 6.000 negli altri settori.*

## **MISURE FISCALI**

### **1. Esenzione IMU del "magazzino"**

Per le imprese di costruzioni, incomprensibile ed onerosa appare la tassazione IMU del c.d. "magazzino", cioè dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita, che rappresenta l'unica forma di tassazione sull'inventurato tra i settori industriali.

E' necessario, quindi, prevedere **l'esclusione da IMU per tali fabbricati**, almeno per 3 anni dall'ultimazione della costruzione.

Tale proposta, recepita nelle prime stesure del "decreto sviluppo e infrastrutture", è stata poi stralciata dal testo definitivo del provvedimento, non per ragioni legate alla sua copertura finanziaria (per la quale c'era comunque il consenso della Ragioneria dello Stato), quanto piuttosto per problemi di natura politica, tenuto conto della difficoltà di comunicazione di tale disposizione rispetto al diffuso disagio sociale creato dall'introduzione dell'imposta.

Occorre, quindi, reiterare le azioni già intraprese per far valere l'esclusione del "magazzino", sottolineando che si tratta dell'eliminazione di una grave distorsione fiscale e non di un'esenzione dell'intero settore delle costruzioni, che comunque continuerebbe a pagare l'IMU sugli altri immobili non destinati alla vendita (es. uffici, capannoni, opifici, utilizzati nell'esercizio dell'attività).

## **2. Correzione al "potenziamento" del 36%**

Il "*temporaneo potenziamento*" della detrazione del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni (percentuale di detrazione aumentata al 50%, nel limite massimo di spesa che, da 48.000, passa a 96.000 euro), interessa tutti gli interventi di ristrutturazione e l'acquisto di box pertinenziali, mentre, dal tenore letterale della norma, **non è chiaro se sia riconosciuto anche per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati** dalle imprese di costruzioni cedenti.

L'ANCE propone, quindi, di **modificare la norma**, affinché venga **chiarita espressamente l'applicabilità del beneficio anche in tale fattispecie**, tenuto conto che gli interventi di recupero integrale degli edifici sono perfettamente in linea con gli obiettivi del "*Decreto sviluppo*" diretti a favorire la riqualificazione urbanistica del territorio, e non la semplice manutenzione di singoli appartamenti, già ampiamente coperta dai limiti previgenti.

## **3. Ridurre il carico fiscale sulle compravendite di abitazioni**

Per incentivare il mercato immobiliare, compreso quello delle nuove costruzioni, così da consentire una più generale ripresa economica del Paese, si deve utilizzare la leva fiscale per ridurre incisivamente il carico fiscale sull'acquisto di abitazioni.

A tale scopo, potrebbe introdursi, a favore degli acquirenti di abitazioni (anche diverse dalla "*prima casa*"), una **detrazione IRPEF pari all'IVA, o all'imposta di registro, calcolata su un valore massimo di 100.000 euro**, a **condizione** che il **corrispettivo d'acquisto non superi 200.000 euro**.

## **4. Alleggerire il "costo fiscale" nella fase di produzione**

La variabile fiscale condiziona incisivamente qualsiasi scelta di investimento "*produttivo*" nel settore, già nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) funzionali all'attuazione di programmi di riqualificazione urbana.

In questo senso, è necessario **alleggerire il "costo fiscale" d'acquisto degli immobili** destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e riqualificazione (anche previa demolizione dell'esistente), **attraverso**

**l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa** (ossia 504 euro "fiss" di Registro e Ipotecari, a fronte di un oneroso 10-11% del prezzo d'acquisto).

## **MISURE IN MATERIA DI OPERE PUBBLICHE**

### **5. Elevazione della percentuale di lavori da esternalizzare da parte dei concessionari autostradali**

L'articolo 4 del decreto legge eleva dal 50% al 60% la quota di lavori che i concessionari autostradali, la cui concessione sia stata assentita prima del 30 giugno 2002, sono obbligati ad affidare a terzi con procedura di gara.

Riteniamo che tale elevazione non sia sufficiente ad aprire un mercato che finora è stato eccessivamente protetto. È vero che la normativa comunitaria consente ai concessionari di realizzare in house, e cioè con affidamento diretto ad imprese controllate, i lavori oggetto della concessione, ma ciò sul presupposto che il concessionario stesso abbia acquisito la concessione con gara, cosa che non è avvenuta per le società autostradali, considerate nella norma.

Questi soggetti hanno per lo più acquisito le concessioni direttamente, normalmente subentrando alla proprietà pubblica attraverso l'acquisto delle quote societarie, ma non hanno partecipato ad un confronto concorrenziale nel quale siano stati valutati i propri requisiti in relazione alla prestazione da svolgere.

Allora, se non c'è stata concorrenza nell'affidamento della concessione, è necessario che ci sia a valle di tale affidamento e cioè nella realizzazione dei lavori.

Riteniamo, perciò, che la percentuale di lavori da esternalizzare vada portata al 100%, o, in subordine, al 70%.

Inoltre è necessario anticipare l'entrata in vigore della disposizione (che l'art. 51 del D.L. n. 1/2012 fissa al 1° gennaio 2015) al 1° gennaio 2013, onde non vanificarne l'efficacia.

### **6. Ulteriori misure per la ricostruzione nei territori colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012**

Si ritiene opportuno eliminare il riferimento al contraente generale, in quanto tale figura si attaglia esclusivamente alla realizzazione di grandi infrastrutture di interesse strategico, mentre non risulta necessaria per la realizzazione di opere a carattere "medio-piccolo", quali moduli temporanei abitativi, destinati all'alloggiamento temporaneo delle persone, ovvero destinati ad attività scolastiche ed uffici pubblici.

D'altra parte un eventuale accorpamento di tali opere ai fini dell'affidamento al contraente generale non sarebbe giustificato dalla natura dell'intervento, ed, inoltre, sarebbe contrario ai recenti indirizzi legislativi derivanti da principi europei sull'obbligatorietà della divisione in lotti, posti a tutela delle piccole e medie imprese.

Sempre in tema di realizzazione delle opere temporanee nei territori colpiti dal sisma, l'art. 10 prevede che, sulla base di apposita convenzione, la società Fintecna assicuri il supporto necessario per le attività tecnico- ingegneristiche alla Regione Emilia Romagna.

In proposito preoccupa il rischio che Fintecna, o società da questa interamente controllata, possa operare anche come stazione appaltante per gli affidamenti degli interventi, che dovrebbero invece essere gestiti unicamente dai Presidenti delle regioni interessate, che possono anche avvalersi del provveditorato interregionale alle opere pubbliche e dei competenti uffici scolastici provinciali.

Si ritiene perciò necessario precisare che Fintecna possa svolgere "unicamente" attività di tipo tecnico- ingegneristico.

Inoltre non si comprende la ragione perché il supporto di Fintecna sia previsto solo per la Regione Emilia Romagna e non anche per le altre due (Lombardia e Veneto) colpite dal terremoto ed alle quali andrebbe, viceversa, esteso.

## **7. Crisi di impresa e procedure fallimentari.**

L'art. 33 del D.L. n. 83/2012 incide sulla disciplina dei procedimenti di composizione delle crisi di impresa disciplinati dalla legge fallimentare.

A nostro avviso le modifiche apportate, pur condivisibili, non sono però sufficienti a risolvere tutti i problemi che si pongono nella pratica.

In particolare si dovrebbe estendere l'esclusione dall'azione revocatoria alle locazioni finanziarie, riguardanti i beni strumentali all'esercizio d'impresa e quella relativa all'immobile in cui l'attività imprenditoriale viene svolta.

Inoltre occorrerebbe introdurre una disciplina relativa alla gestione delle crisi nell'ambito dei gruppi di imprese di dimensioni medio-piccole; moltissime, infatti, sono le imprese strutturate in forma di gruppo, soprattutto nel settore delle costruzioni.

Infine, si riterrebbe necessaria una revisione del processo di approvazione delle proposte di concordato volta ad offrire tempi, contenuti e certezza nelle decisioni assunte.