

DL 207/08 sulle proroghe di termini legislativi: le proposte dell'Ance.

28 Gennaio 2009

In relazione all'iter del DL 207/08 sulla "Proroga di termini prevista da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti" (DDL 1305/S), all'esame della Commissione Affari Costituzionali del Senato, per la prima lettura, l'Associazione ha rappresentato, nelle sedi parlamentari competenti, le proprie proposte.

In particolare, l'Ance ha sottolineato la necessità di prevedere per le nuove Norme tecniche per le costruzioni, emanate con il DM 14 gennaio 2008, pubblicato sulla G.U. del 4 febbraio 2008, un differimento del termine di applicazione del regime transitorio, già prorogato al 30 giugno 2009 dal DL 300/06, convertito dalla legge 17/07.

Al riguardo, per la suddetta nuova normativa tecnica nazionale è previsto, infatti, un periodo di applicazione in alternativa alla passata normativa (ancora applicabile in tale periodo).

Tale periodo di coesistenza è stato previsto per consentire ai progettisti l'utilizzo di regole di progettazione notevolmente evolutive rispetto al passato e per raccogliere osservazioni e suggerimenti attraverso una Commissione di Monitoraggio recentemente nominata con decreto del Ministro delle Infrastrutture.

Inoltre, il Consiglio Superiore di LL PP ha predisposto un corposo testo di circolare, in via di emanazione, contenente non solo indicazioni applicative delle nuove Norme Tecniche, ma anche prescrizioni integrative indispensabili per una corretta e univoca utilizzazione delle nuove norme.

Al fine, quindi, di realizzare un passaggio guidato dalla vecchia alla nuova normativa, l'Ance ha evidenziato la necessità di spostare il termine temporale del 30 giugno 2009 per la coesistenza della vecchia e della nuova normativa, al fine di consentire un reale periodo di applicazione sperimentale. In materia di energia l'Associazione ha, altresì, sottolineato che la legge 244/07 (finanziaria 2008) stabiliva che, a decorrere dal 1° gennaio 2009, il rilascio del permesso di costruire fosse subordinato all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1kW per ciascuna unità abitativa o 5 kW nel caso di edifici industriali.

Il rispetto di tale obbligo richiede normative tecniche di contorno ad oggi mancanti. Inoltre, la materia è disciplinata già dal D.lgs 192/05 che, però, prevede l'emanazione di un apposito decreto per regolamentare in dettaglio gli aspetti relativi a prescrizioni minime, caratteristiche tecniche e costruttive degli impianti di produzione di energia elettrica.

Al riguardo un differimento del limite temporale al 2010 permetterebbe di emanare il mancante decreto.

Riguardo ai requisiti acustici negli edifici, è stato evidenziato come la "legge quadro sull'inquinamento acustico" n. 447/95 prevedeva, tra l'altro: la definizione da parte delle Amministrazioni locali della zonizzazione acustica del territorio; l'emanazione di un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri per la determinazione dei "requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti" allo scopo di ridurre l'esposizione umana al rumore e l'emanazione di un decreto del Ministro dei Lavori Pubblici per la indicazione dei "criteri di progettazione, esecuzione e ristrutturazione degli edifici" al fine della tutela dall'inquinamento acustico.

Il primo dei suddetti decreti attuativi è stato predisposto e pubblicato in G.U., DPCM 5.12.1997.

Tramite detto decreto sono stati "astrattamente" indicati gli obiettivi da raggiungere, ma non sono stati forniti i criteri da seguire per garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati a causa della mancata pubblicazione del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici.

A questo riguardo, l'ANCE ha rilevato la necessità di differire l'entrata in vigore del suddetto DPCM fino all'emanazione del decreto Ministeriale.

In materia fiscale l'ANCE è tornata ad evidenziare la criticità rappresentata dalla norma sui pagamenti alle imprese da parte delle pubbliche amministrazioni, di cui all'art. 48 bis del DPR 602/73, introdotto dalla L.286/06. La stessa prevede che le P.A. prima di effettuare, a qualunque titolo, il pagamento di un importo superiore a 10.000 Euro, devono verificare se il beneficiario sia moroso rispetto all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento, per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo.

La norma consente, di fatto, alle amministrazioni di sospendere il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori, laddove risulti che l'impresa è inadempiente rispetto ad una o più cartelle esattoriali.

La sospensione di pagamento opera anche in caso di cessione del credito alla banca da parte dell'impresa - che è prassi consolidata soprattutto per le piccole e medie imprese, quale forma di finanziamento alternativa al mutuo, che consente agli operatori economici di fronteggiare gli ingenti investimenti necessari soprattutto all'avvio del cantiere ed all'esecuzione dei lavori - per cui la banca cessionaria potrebbe vedersi rifiutato l'adempimento del debito da parte dell'amministrazione, che rilevi ed opponga l'eccezione della sussistenza di una cartella di pagamento a carico dell'impresa cedente. Per tale motivo, le banche stanno manifestando estrema riluttanza ad assumere il ruolo di cessionarie dei crediti verso le amministrazioni, vanificando così di fatto una forma di finanziamento, che finora è stata invece estremamente proficua per gli operatori del settore delle costruzioni.

Tale situazione, nell'attuale contesto di crisi economico-finanziaria, sta comportando notevoli difficoltà in particolar modo per le piccole imprese che, avendo minori possibilità di accedere ad altre forme di credito bancario, vedono fortemente limitati i loro flussi finanziari.

Al riguardo, è stata rilevata, in considerazione della grave crisi in cui versa il Paese ed in particolare le imprese, l'opportunità di prevedere la sospensione dell'applicabilità della norma suddetta fino al 31 dicembre 2010, al fine di assicurare il rispetto dei tempi di pagamento da parte delle pubbliche amministrazioni ed agevolare la possibilità per le imprese di cedere i crediti alle banche.

L'Associazione ha sottolineato, altresì, le problematiche connesse ai trasferimenti delle aree edificabili, rilevando come uno dei maggiori ostacoli connessi ai trasferimenti delle aree possedute dai privati e finalizzati all'uso edificatorio sia rappresentato dal prelievo fiscale applicato alle plusvalenze. Tale tassazione induce, tra l'altro, i proprietari a dichiarare valori di trasferimenti inferiori al reale, aumentando l'evasione fiscale e comportando problemi contabili per le imprese acquirenti che devono giustificare un esborso finanziario superiore.

Al riguardo, il DL 97/08, convertito dalla L. 29/08 aveva disposto la proroga, sino al 31 ottobre 2008, della possibilità di rivalutare le aree possedute, al 1° gennaio 2008, da privati non esercenti attività d'impresa, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef pari del 4% dell'intero valore dei terreni posseduti, come risultante da apposita perizia di stima (l'agevolazione è stata introdotta dalla legge finanziaria 2002 ed oggetto di numerose proroghe).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra ed al fine di consentire una maggiore trasparenza nelle transazioni immobiliari, l'ANCE ha quindi evidenziato l'opportunità di prevedere una riapertura, al 30 giugno 2009, dei termini di tale agevolazione, includendo contestualmente nel beneficio anche le aree acquistate nel corso del 2008 e possedute al 1° gennaio 2009.

L'Associazione si è soffermata, infine, sui benefici fiscali connessi all'utilizzazione edificatoria delle aree, previsti dall'art.1, commi 473-476, della L.266/2005 (finanziaria 2006) e dell'art.33, comma 3 della L.388/2000.

Tali norme attengono, rispettivamente, alla rivalutazione delle aree edificabili delle imprese, effettuata nel 2006 e al previgente regime agevolativo (con applicazione di un'imposta di registro dell'1% e di imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) previsto per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione di piani urbanistici particolareggiati. In entrambi i casi l'applicazione delle agevolazioni fiscali è stata subordinata alla realizzazione di un fabbricato sulle aree suddette entro cinque anni.

In proposito l'ANCE, in considerazione sia dei tempi tecnici necessari alla richiesta dei provvedimenti urbanistici abilitativi ai lavori sia dell'attuale congiuntura economica negativa che ha comportato un

rallentamento delle iniziative in corso, ha evidenziato la necessità di prevedere un termine più dilazionato nel tempo per la realizzazione dei lavori, ferme restando tutte le altre condizioni previste dalle norme citate.

Le proposte illustrate hanno trovato condivisione ed occorrerà ora attendere il prosieguo dell'iter del provvedimento per gli sviluppi.