

DL 78/2010 sulla stabilizzazione finanziaria e competitività economica: le proposte ANCE al Senato.

24 Giugno 2010

In relazione all'iter del provvedimento d'urgenza del Governo recante "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" (DDL 2228/S), all'esame della Commissione Bilancio del Senato, per la prima lettura, l'Associazione, facendo seguito a quanto evidenziato nel corso dell'audizione presso la Commissione referente, ha evidenziato, nelle apposite sedi parlamentari, le proprie osservazioni e proposte.

L'ANCE si è soffermata sulle norme di natura economico-finanziaria e, in particolare, sulla disposizione che prevede la revoca dei mutui della Cassa Depositi e Prestiti con la conseguente destinazione delle risorse "liberate" alla prosecuzione della realizzazione del programma delle infrastrutture strategiche di cui alla L. 443/2001 (Legge Obiettivo). Al riguardo, ha rilevato la necessità che le suddette risorse vengano riassegnate a favore delle stesse tipologie di interventi e delle stesse categorie di beneficiari definiti nelle originarie leggi di spesa, o in alternativa il riutilizzo delle risorse stesse anche a favore degli interventi medio-piccoli previsti nell'ambito del Piano CIPE delle opere prioritarie approvato nel 2009.

Relativamente alla norma sul Patto di stabilità interno che consente ai Comuni e alle Province "virtuosi" di escludere, dal saldo rilevante ai fini del rispetto del Patto di stabilità per il 2010, i pagamenti in conto capitale, nei limiti dello 0,78% dei residui passivi in conto capitale per il 2008, l'Associazione ha sottolineato la necessità di prevedere che gli stessi enti possano escludere, per la verifica del medesimo Patto, le spese in conto capitale nel limite attualmente vigente del 4% dei residui passivi in conto capitale risultanti dal rendiconto dell'esercizio 2008. Questo al fine di evitare che le imprese - che già subiscono un preoccupante razionamento creditizio - siano colpite da ulteriori ritardi nei pagamenti loro spettanti per i lavori eseguiti a favore degli Enti territoriali che ne metterebbero a rischio la stessa sopravvivenza.

Per quanto concerne la disposizione sul definanziamento degli stanziamenti iscritti nei bilanci dello Stato negli anni 2007, 2008 e 2009 - che non risultino impegnati sulla base del Rendiconto 2009 - l'ANCE ha, infine, suggerito di limitare il campo di applicazione della norma alle sole autorizzazioni di spesa in conto corrente, al fine di salvaguardare gli investimenti infrastrutturali che, generalmente, necessitano di un periodo più lungo per giungere alla sottoscrizione dei contratti e, quindi, ad un impegno di spesa.

In materia fiscale, si è soffermata sulla disciplina introdotta dal decreto legge 223/06, convertito dalla L. 248/2006 (c.d. Visco-Bersani), che, per le cessioni di fabbricati abitativi, prevede un regime generale di esenzione da IVA ed assoggettamento ad imposta proporzionale di Registro, con la sola eccezione delle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Tale disciplina, ha comportato per le imprese edili un notevole aumento dei costi di produzione, penalizzando le imprese che non riescono a vendere gli immobili costruiti entro quattro anni per le avverse condizioni del mercato.

Al riguardo, l'Associazione ha sostenuto la necessità di prevedere l'assoggettamento ad IVA, senza alcun limite temporale (IVA ordinaria, prima dei quattro anni dall'ultimazione dei lavori o anche dopo, su opzione del cedente) delle cessioni di fabbricati effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o da quelle che vi hanno eseguito rilevanti interventi di recupero edilizio.

Allo stesso modo occorre riconoscere il diritto di opzione per l'imposizione IVA, con aliquota al 10%, per le locazioni di fabbricati abitativi effettuati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita.

Sul tema delle locazioni immobiliari, l'Associazione ha rilevato l'opportunità di introdurre una tassazione agevolata, con aliquota al 20%, per il reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione o su cui sono stati eseguiti interventi incisivi di recupero, cedute nel triennio 2011-2013 dalle imprese costruttrici o da quelle che vi hanno effettuato i lavori di ristrutturazione, destinate dagli acquirenti alla successiva locazione anche a canone libero per la durata di dieci anni. Contestualmente, dovrebbe essere prevista una detrazione a favore degli inquilini, pari al 19% del canone annuo dichiarato, nel limite massimo di 4.000 euro.

Tali misure darebbero, infatti, un significativo impulso all'allocazione del risparmio nel settore immobiliare offrendo risposta adeguata alla crescente domanda di case in affitto e consentirebbe una maggior trasparenza del mercato delle locazioni immobiliari ed un recupero del sommerso.

Con altra proposta, in materia di fiscalità urbanistica, è stata evidenziata la necessità di una sanatoria per le controversie tributarie pendenti, aventi ad oggetto la decadenza dal previgente regime fiscale agevolato previsto dall'art.33, comma 3, della L.388/2000, per i trasferimenti di immobili funzionali all'attuazione di piani urbanistici particolareggiati, con l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte catastali ed ipotecarie in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento.

Nello specifico, viene proposta l'estinzione delle controversie pendenti aventi ad oggetto la decadenza dalle agevolazioni fiscali suddette per cessione dell'immobile prima dell'utilizzazione edificatoria, mediante il pagamento di un importo pari al 5% della maggiore imposta accertata, al netto di sanzioni ed interessi, da effettuarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del provvedimento. La sanatoria può trovare applicazione anche per tutti i rapporti ad oggi ancora accertabili, per i quali non siano decorsi gli originali termini di accertamento.

L'Ance ha, inoltre, rilevato l'opportunità di una proroga della detrazione del 55% per interventi di riqualificazione energetica, attualmente vigente fino al 31 dicembre 2010 (in base all'art.1, commi 20-24 della L.244/2007 - finanziaria 2008) con la contestuale rimodulazione del beneficio nell'ottica di premiare gli interventi che consentano di ottenere un significativo risparmio energetico.

Si tratta, in particolare, di prorogare l'agevolazione fiscale, fino al 31 dicembre 2012, esclusivamente con riferimento ad interventi, di qualsiasi tipologia, che permettano il raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica attualmente previsti dal D.Lgs 192/2005 per la riqualificazione globale eseguiti su edifici o parti di edifici esistenti, ovvero unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche locate a terzi, nonché per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali.

Con riferimento alla norma che modifica la definizione di Fondo Comune di Investimento immobiliare, variando i requisiti necessari in caso di istituzione del Fondo da parte di una SGR, l'Associazione ha sottolineato la necessità che tale modifica si applichi a partire dalla data di emanazione del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze previsto dalla norma, anziché dalla data di entrata in vigore del provvedimento. In tal modo si eviterebbero gli effetti retroattivi della disposizione con cui si prevede il pagamento, per i Fondi già istituiti, di imposte sostitutive per l'adeguamento alla nuova definizione o per la liquidazione degli stessi (rispettivamente pari al 5% ed al 7% del valore medio del patrimonio del Fondo) nonché della soppressione della norma recante il regime di non imponibilità per i redditi conseguiti da partecipanti ai fondi non residenti.

L'ANCE, ha, altresì, proposto la soppressione della norma che prevede l'assoggettamento, a decorrere dal 1 luglio 2010, alla ritenuta d'acconto del 10% dei crediti d'imposta corrisposti mediante bonifici bancari o postali, quali ad esempio le detrazioni del 36% per interventi di ristrutturazione di immobili residenziali e del 55% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. In tal modo, infatti, si eviterebbero ulteriori complicazioni nella gestione amministrativa delle operazioni lasciando la verifica delle posizioni da controllare ai validi strumenti già esistenti a disposizione dell'Amministrazione finanziaria.

In materia di lavoro, al fine di dare impulso alle iniziative di lotta all'irregolarità e all'evasione contributiva previste nel provvedimento, l'ANCE ha evidenziato la necessità di ripristinare la presentazione del documento attestante la regolarità dell'impresa (DURC) da parte del committente,

sia prima dell'inizio dei lavori privati nei casi di manutenzione straordinaria sia alla fine degli stessi, non previsto da ultimo nella norma sull'attività edilizia libera di cui all'art. 5 del DL 40/2010 convertito dalla L. 73/2010 (cd. Decreto Incentivi).

Sempre in materia di lavoro, si è soffermata sulla norma del decreto legge che prevede il differimento, al 31 dicembre 2010, per le pubbliche amministrazioni, dell'applicazione delle disposizioni sulla valutazione dei rischi da stress lavoro correlato (di cui testo all'art. 28, comma 1-bis del D.lgs 81/2008 - Testo unico della sicurezza sul lavoro), auspicando l'estensione di tale proroga anche alle aziende private, in mancanza di linee guida che indichino agli operatori come adeguarsi all'obbligo previsto.

Con riferimento alla norma recante semplificazioni in materia di conferenza di servizi, al fine di accelerare le procedure per le aree e gli immobili soggetti a tutela, l'Associazione ha rilevato l'opportunità di inserire ulteriori disposizioni, peraltro già contenute in altri provvedimenti all'esame del Parlamento, finalizzate a snellire ulteriormente i procedimenti di valutazione ed approvazione delle opere evitando duplicazioni. Le modifiche proposte incidono, in particolare, sugli strumenti della VIA, della VAS e dell'autorizzazione paesaggistica nonché sulla previsione di un indennizzo nei casi di mancata ottemperanza alle intese raggiunte in sede di conferenza di servizi.

Con riguardo alle misure di semplificazione e di snellimento procedurale, ha evidenziato altre proposte volte ad incidere sulla realizzazione di opere pubbliche, rivedendo le norme del D.lgs 152/2006 (Codice Ambientale) e del D.lgs 42/2004 (Codice dei Beni culturali). Si tratta, in particolare, per le grandi opere infrastrutturali, della validità del provvedimento di VIA per i lavori iniziati entro cinque anni dalla sua pubblicazione, nonché, per la realizzazione di opere pubbliche, della validità dell'autorizzazione paesaggistica per i lavori iniziati entro 5 anni dal suo rilascio. In tal modo, si assicurerebbe il completamento dei lavori di notevoli dimensioni, senza la necessità di reiterare i procedimenti di VIA e autorizzazione paesaggistica e, quindi, di aggravare di ulteriori oneri la realizzazione dell'intervento.

Sempre in materia di appalti, l'ANCE ha, altresì, illustrato alcune misure di modifica al D.lgs. 163/2006 (Codice degli appalti pubblici) sul project financing e sul leasing in costruendo. Con la prima si intende attribuire un incentivo al soggetto promotore della realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità che abbia presentato una proposta - ritenuta di pubblico interesse dall'amministrazione e sottoposta al confronto concorrenziale con il mercato - costituita da un progetto preliminare e da un piano finanziario, al fine di sostenere concretamente la capacità creativa delle imprese.

Per quanto concerne il leasing in costruendo, ha evidenziato la necessità di intervenire sulla norma che richiede al soggetto finanziatore di dimostrare la disponibilità dei mezzi necessari ad eseguire l'appalto "se del caso avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche in associazione temporanea con un soggetto realizzatore". La stessa sembra, infatti, configurare l'ipotesi che il finanziatore possa partecipare alla gara anche da solo, purché disponga dei mezzi per eseguire. Al riguardo, l'Associazione ritiene indispensabile chiarire che l'associazione temporanea tra finanziatore e realizzatore sia l'unica forma consentita di partecipazione alla realizzazione di un'opera con lo strumento del leasing, essendo l'unica soluzione idonea a garantire il rapporto paritario tra il finanziatore ed il costruttore.

Le proposte dell'ANCE sono state sostanzialmente condivise e saranno oggetto di valutazione nel corso dell'iter formativo del provvedimento.

Si veda precedente dell'11 giugno 2010.