Sviluppo e costruzioni: le misure allo studio del governo

19 Gennaio 2012

[Il Sole 24 Ore – 19/01/2012 – di Giorgio Santilli]

Rilanciate le norme pro-costruttori, ora al vaglio dell`Economia. Ridotto per i maxilotti il contributo del 2% dovuto ai beni culturali

Aiuti all`edilizia residenziale

Domani il governo vara il decreto infrastrutture con il project financing

Torna il decreto infrastrutture con 24 articoli e arrivano gli incentivi fiscali per l`edilizia residenziale e le imprese di costruzioni. Nel pacchetto per la crescita che il governo approverà domani il ministero delle Infrastrutture propone quattro misure nuove per stimolare il mercato della costruzioni e delle manutenzioni abitative e agevolare il cosiddetto "magazzino"" edilizio: un`esenzione Imu per tre anni sui beni invenduti delle imprese costruttrici (per un costo di 8,4 milioni di euro), l`esenzione Imu anche per gli ex Iacp (150 milioni) da destinare alla manutenzione del patrimonio esistente e agli investimenti futuri, ripristino dell`Iva per la cessione e la locazione di abitazioni di nuova costruzione e per l`housing sociale (47,2 milioni) e semplificazione per le procedure del piano nazionale di edilizia abitativa (senza costi).

Novità fiscali anche per il capitolo più corposo del decreto legge, quello che contiene gli stimoli al project financing e alla partecipazione dei capitali privati alla realizzazione di infrastrutture. Torna, in particolare, la destinazione alle società di progetto negli investimenti portuali dell`extragettito Iva generato dal traffico dovuto alle nuove infrastrutture. Era la norma che aveva bloccato Giulio Tremonti e che di fatto aveva affondato le velleità riformiste del primo decreto infrastrutture, alleggerendolo in modo consistente. Ora il ministero delle Infrastrutture ci riprova e bisogna capire cosa resterà fra oggi e domani dopo il passaggio al setaccio dell`Economia. Sempre per i porti, rafforzata l`autonomia finanziaria delle Autorità e si semplifica la materia doganale per il trasporto marittimo. Un`altra novità assoluta del decreto legge infrastrutture è una norma che favorisce l`emissione di obbligazioni di scopo da parte degli enti locali per realizzare opere pubbliche.

Per il resto, la trama del decreto infrastrutture resta quella nota con i suoi assi portanti: una disciplina per rafforzare le società di progetto e agevolare l`emissione di project bond finalizzati alla realizzazione di opere, l`introduzione
del nuovo «contratto di disponibilità», tempi certi per le procedure approvative delle opere da dare in concessione con il progetto definitivo, semplificazione della documentazione a corredo del piano economico e finanziario delle opere di interesse strategico, nuove regole per gli investimenti aeroportuali su cui c`è ancora scontro nel governo e nella maggioranza, riduzione dell`overdesign per abbattere i costi delle grandi opere.

Una novità rilevante per il mercato dei lavori pubblici più legati all`immobiliare potrebbe arrivare dal «contratto di disponibilità» che può garantire un salto alla realizzazione da parte di privati di edifici destinati prevalentemente a uffici pubblici. è un «leasing in costruendo» rivisto e rafforzato dove, rispetto al modello attuale, il privato assume la totale responsabilità di realizzare l`opera che sarà poi data in disponibilità alla pubblica amministrazione tramite il pagamento di un canone.

Oggi nel «leasing in costruendo» non di rado si assiste a tensioni fra il costruttore e il finanziatore per le modalità di costituzione del consorzio, mentre questo problema non riguarderà più la pubblica amministrazione che nel nuovo contratto si limita a definire l`oggetto da prendere in disponibilità e il suo prezzo, lasciando ai privati di scegliere le modalità di autorganizzazione.

Il ministero delle Infrastrutture ripropone anche la sua idea del piano carceri cofinanziato da banche e fondazioni bancarie. La relazione proposta dal ministero afferma infatti che sarà «finanziato interamente con capitale privato reperito attraverso strutture bancarie, che può essere integrato, in misura non inferiore al 20%, con il finanziamento da parte di investitori istituzionali (fondazioni di origine bancaria)».
Una “chicca”” alla proposta numero 7: la riduzione del contributo del 2% che attualmente le opere pubbliche devono versare ai beni culturali. Viene definito «incoerente» e sarà ridotto per le grandi opere: all`uno per cento per le opere di importo tra 5 e 20 milioni e allo 0,5% per le opere di importo superiori a 20 milioni.