



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**OGGETTO: STUDI DI SETTORE PER L'EDILIZIA (UG69U) – REVISIONE DELLO
STUDIO DI SETTORE PER L'EDILIZIA TG69U**

PARERE

Nel corso di tre diverse riunioni (07 luglio, 21 luglio e 04 settembre 2009), tenutesi presso la SOSE sul prototipo UG69U, che costituisce la revisione dello Studio di Settore per l'edilizia TG69U, sono emerse alcune gravi problematiche inerenti il nuovo Studio, che preoccupano fortemente la categoria, tenuto conto anche dei termini assai ristretti concessi per l'approfondimento delle stesse, tali da non consentire la formulazione di un parere in merito.

Il nuovo Studio di Settore per l'edilizia rappresenta, nelle intenzioni dell'Agenzia delle Entrate e della SOSE, il primo Studio su base regionale che dovrebbe applicarsi a partire dal periodo d'imposta 2009.

In sostanza, si tratta di uno Studio di Settore per ogni Regione, con stime di ricavi che possono risultare anche sensibilmente differenti, in relazione alla localizzazione dell'attività delle imprese.

La territorialità risulta influenzata, in particolare, dal livello delle quotazioni immobiliari (dati OMI – Agenzia del Territorio) e dal livello di reddito, differenziati per Comune, nonché dal livello di retribuzione del personale dipendente, articolato per Provincia.

In considerazione delle rilevanti modifiche apportate nella costruzione dello Studio, e tenuto conto dell'impossibilità di testare il nuovo prototipo sulle imprese associate (i coefficienti di regressione sono stati resi disponibili solo il 04 settembre u.s. e, in relazione agli esempi forniti da testare, è stata fatta richiesta di dati integrativi solo nello scorso mese di luglio), l'ANCE ritiene indispensabile chiedere un rinvio dell'approvazione dello Studio, in modo da poter entrare nel dettaglio delle fasi di costruzione dello stesso e poter verificare gli effetti delle importanti modifiche apportate sulla stima dei ricavi.

In assenza di rinvio, l'ANCE non può che esprimere un parere negativo.

Tuttavia, di seguito si forniscono alcune osservazioni di carattere generale, che potranno essere prese in considerazione nelle successive fasi di approfondimento del nuovo Studio di Settore.

Opportunità di rivedere lo Studio di Settore per l'edilizia in un momento di forte recessione

Anche se la normativa prevede la revisione triennale degli Studi di Settore, in considerazione dell'attuale congiuntura economica del settore delle costruzioni, appariva opportuno un rinvio della revisione dello Studio di Settore per l'edilizia.

E' evidente, infatti, che la costruzione del nuovo Studio, sulla base della redditività delle imprese nel periodo d'imposta 2007, non apparirà idonea a rappresentare la realtà produttiva delle imprese, a partire dal periodo d'imposta 2009.

Basti solo pensare che, nel primo trimestre del 2009, secondo l'Istat, gli investimenti in costruzioni si riducono in termini reali nella misura del 7,9% rispetto all'anno precedente.

I livelli produttivi dei materiali da costruzione, la maggior parte dei quali in riduzione già nel 2008, si contraggono in misura ancor più rilevante: rispetto al corrispondente periodo del 2008, la produzione diminuisce del 21,7% per il cemento, del 31,3% per la calce ed il gesso e del 45,7% per i mattoni.

Anche l'indagine rapida, condotta nel mese di giugno dall'ANCE presso le imprese associate, stima, nel 2009, una riduzione degli investimenti in costruzioni di ben il 10,9% rispetto al 2008, dopo il calo del 2,3% del 2008 rispetto all'anno precedente.

Come evidente, uno Studio basato redditività del 2007, in un momento congiunturale positivo per il settore, rischia di essere del tutto vanificato dagli eventuali correttivi che sicuramente dovranno essere introdotti con riferimento all'edilizia (in maniera molto più incisiva rispetto ai correttivi congiunturali approvati per il 2008), una volta resi noti i dati definitivi relativi al 2009.

Osservazioni sui nuovi clusters

Il nuovo Studio prevede una riduzione della suddivisione in clusters delle imprese: dai precedenti 39 clusters, si passa ora ad una suddivisione in soli 23 clusters differenziati per Regione.

La contrazione del numero dei gruppi omogenei può comportare, in taluni casi, l'attribuzione dell'impresa ad un cluster non idoneo a rappresentare pienamente la struttura della stessa.

Incidenza dei valori OMI nella determinazione della territorialità

L'ANCE ha da tempo evidenziato la non attendibilità, sotto il profilo generale, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati.

In relazione alla normativa, da ultimo abrogata, che consentiva, relativamente alle operazioni di cessione immobiliare, la rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, in caso di scostamento tra corrispettivo dichiarato e "valore normale", l'ANCE aveva contestato che la previsione di un aumento del 30% delle stime dell'Osservatorio, per i fabbricati nuovi o ristrutturati (D.M. 27 luglio 2007), rendeva del tutto infondate le quotazioni OMI.

Un unico coefficiente di rivalutazione delle stime, valevole per tutto il territorio nazionale, non è infatti in grado di cogliere le differenze di valori dovute alla localizzazione dei cespiti immobiliari.

Ciò contrasta fortemente con la valenza territoriale, che caratterizza il nuovo Studio.

Occorre pertanto verificare che il raffronto con i valori OMI, nella fase di costruzione dell'elemento territoriale del nuovo Studio, non sia stato influenzato dal medesimo coefficiente incrementale utilizzato ai fini dell'accertamento sulla base del "valore normale".

Le stesse perplessità sono emerse nel corso delle tre riunioni sull'esame del prototipo.

Determinazione della territorialità su base provinciale e comunale influenzata da altri Studi

Nella determinazione della redditività delle imprese del settore delle costruzioni, in numerosi casi, non è la sede dell'impresa l'elemento cui far riferimento, quanto piuttosto la localizzazione del cantiere, che può essere anche in un Comune, Provincia o addirittura in una Regione diversa da quella in cui ha sede l'impresa stessa.

Attualmente, con riferimento al settore delle costruzioni, i dati disponibili sono suddivisi per Macro-Regioni (Nord –Est, Nord-Ovest, Centro, Sud e Isole).

Ai fini della determinazione degli indici di territorialità fissati dal nuovo Studio con riferimento puntuale alla Regione, Provincia ed al Comune in cui si svolge l'attività, nel corso delle riunioni, è stato riferito di aver utilizzato i criteri di localizzazione dell'attività propri degli Studi di Settore UG50U (intonacatura, tinteggiatura e completamento di edifici) e TG40U (valorizzazione e vendita immobiliare).

L'utilizzo di tali dati potrebbe non aver colto puntualmente l'influenza dell'elemento territoriale nella costruzione dello Studio.

Si tratta, infatti, di imprese che non posseggono una struttura complessa ed organizzata quale quella delle imprese di costruzione, presentando invece una struttura minima non raffrontabile con quella delle "aziende industriali" del settore dell'edilizia.

Sarebbe apparsa più opportuna una richiesta specifica in merito alla localizzazione dell'esercizio dell'attività in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, in modo da utilizzare direttamente tali informazioni in fase di costruzione dello Studio.

Ferme restando le suddette osservazioni di carattere generale, non essendo in grado di poter esprimere una valutazione sulla parte applicativa del nuovo Studio, si ribadisce, in conclusione, la necessità di rinviare l'approvazione dello Studio, consentendo in tal modo di verificare l'idoneità dello Studio di Settore su base regionale a rappresentare il mondo delle costruzioni.

In assenza di tale rinvio, l'ANCE esprime parere negativo sul nuovo Studio di Settore per l'edilizia UG69U.

10 settembre 2009