

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Audizione dell'Ance sul Disegno di legge n. 102/2013

**Disposizioni urgenti in materia di IMU, di
altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle
politiche abitative e di finanza locale,
nonché di cassa integrazione guadagni e
di trattamenti pensionistici**

Presso le Commissioni riunite V^a (Bilancio, Tesoro e Programmazione) e VI^a (Finanze) della Camera dei Deputati

13 settembre 2013

Sommario

CONTENUTI E VALUTAZIONI DELL'ANCE SUL D.L. 102/2013.....	3
Modifiche all'IMU	3
Regime agevolato per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale.....	4
“Cedolare secca” per locazione “a canoni concordati”	4
Contenuti e valutazioni sulle norme sui mutui.....	5
Contenuti e valutazioni sui pagamenti	5
La copertura del decreto	7
PROPOSTE DI INTEGRAZIONE AL D.L. 102/2013.....	8
IMU - Definizione di “magazzino” delle imprese edili	8
Principio di Deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa.....	9
Regime agevolato per l'attuazione dei piani urbanistici	9
Mutui per l'acquisto della prima casa: destinare le risorse CDP ad immobili ad alta prestazione energetica	10
Pagamento PA – Misure per favorire l'utilizzo dei crediti certificati	10

CONTENUTI E VALUTAZIONI DELL'ANCE SUL D.L. 102/2013

Nel grave contesto di crisi che sta vivendo il settore delle costruzioni un importante sostegno arriva dai recenti provvedimenti del Governo.

Il Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102 recante «*Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici*» contiene alcune disposizioni di particolare interesse per il settore delle costruzioni.

Si tratta di un provvedimento che mette le costruzioni al centro delle politiche di rilancio dell'economia, e che raccoglie molte delle misure a lungo invocate dal settore come essenziali per la ripresa dell'edilizia e dell'intera economia.

Gli interventi proposti dal Governo, infatti, appaiono coerenti con il Piano di Azione per il rilancio dell'edilizia che l'Ance, nei mesi scorsi, ha incessantemente posto all'attenzione di Governo e Parlamento, al fine di rendere il settore il motore della ripresa economica del Paese.

Le misure introdotte nel ricordato Decreto si sommano a quelle precedentemente varate adottate per affrontare il problema dei pagamenti della Pubblica Amministrazione, per gli incentivi energetici e a favore delle ristrutturazioni, per la reintroduzione, seppur temporanea, dell'anticipazione obbligatoria per i lavori pubblici, per la revisione dei criteri di qualificazione delle imprese, per l'eliminazione del vincolo della sagoma nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione.

Il Decreto 102/2013 si propone di offrire nuovi strumenti per un rilancio del settore immobiliare residenziale, attraverso un sostegno alle famiglie e alle imprese, con l'obiettivo di ricostituire le condizioni per una ripresa del mercato.

Tra queste, l'esclusione dell'IMU sui fabbricati invenduti delle imprese di costruzioni e l'introduzione di strumenti di finanziamento agevolato per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie possono costituire soluzioni all'accesso al bene casa da parte dei cittadini e allo stress finanziario delle imprese.

Si tratta di un complesso di misure che testimoniano un vero e proprio cambio di rotta della politica economica del Paese, riconoscendo il ruolo fondamentale del settore edile come volano di crescita dell'intera economia nazionale.

Le misure finalizzate a ricostituire il circuito del credito per l'acquisto di abitazioni potrebbero aumentare di circa 8 miliardi il giro di affari del mercato immobiliare residenziale.

Una prima stima degli effetti di questa misura porta a quantificare in circa 1,3 miliardi i nuovi investimenti attivabili nel settore, generati dalla maggiore liquidità delle imprese, con una ricaduta di circa 4,4 miliardi sull'intera economia.

Modifiche all'IMU

L'art. 2 del D.L. 102/2013 prevede, in particolare:

- **l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013** relativamente ai *“fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*;
- **l'esenzione dall'IMU**, a decorrere **dal 1° gennaio 2014**, dell'IMU dovuta per i medesimi fabbricati.

Come evidente, l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a 2 condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati “*invenduti*” tra le Rimanenze (si tratta, quindi, dei soli “*beni merce*” e non anche dei fabbricati patrimonializzati);
- i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati.

A tal fine, l'esenzione è comunque riconosciuta a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, fintanto che il fabbricato rimane destinato alla vendita.

Tale misura rappresenta un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'ANCE sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale è stata avviato anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo. La tassazione patrimoniale dei beni destinati alla vendita rappresentava un unicum nel panorama del prelievo fiscale sulla produzione industriale e commerciale, non solo in Italia ma a livello internazionale.

A ciò si aggiunge, all'art.1 dello stesso Decreto, anche l'abolizione definitiva della prima rata dell'IMU, dovuta per l' “*abitazione principale*” non di lusso, e relative pertinenze, con l'esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Le sorti della seconda rata dell'IMU sempre per tale tipologia di immobili e, in generale, il trattamento IMU dell' “*abitazione principale*” a partire dal 2014 saranno oggetto di regolamentazione nell'ambito dell'adozione del prossimo disegno di legge di Stabilità 2014.

Regime agevolato per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale

Il provvedimento contiene, inoltre, una disposizione relativa al regime fiscale agevolato per i **trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati**, diretti all'attuazione dei **programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati (imposta di registro all'1% ed ipo-catastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%).

In particolare, l'art.6, co. 6, del D.L. 102/2013 allunga ad 11 anni il termine massimo entro il quale deve essere completato l'intervento edilizio, cui è condizionata l'applicabilità del predetto regime fiscale agevolato, originariamente fissato a 5 anni e già oggetto di una proroga nel 2010.

Tale modifica normativa è da ritenersi positiva, in considerazione del fatto che la crisi economico finanziaria degli ultimi anni ha colpito in maniera sensibile le piccole e medie imprese operanti nell'edilizia, che spesso hanno dovuto rallentare i propri piani di investimento, in alcuni casi, addirittura, interrompendo l'esecuzione dei lavori per mancanza di risorse. Questa è, poi, perfettamente in linea con la posizione dell'ANCE che, da tempo, nelle proprie iniziative, auspicava un ulteriore allungamento di tale termine, tenuto conto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

“Cedolare secca” per locazione “a canoni concordati”

L'art.4 del provvedimento, infine, stabilisce la **riduzione del prelievo sui redditi** derivanti dalla **locazione “a canoni concordati”** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la “**cedolare secca**”. Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%).

La riduzione della percentuale d'imposta non riguarda le **locazioni "a canone libero"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "**cedolare secca**", che continua, quindi, ad applicarsi nella misura del 21%.

Contenuti e valutazioni sulle norme sui mutui

L'Art. 6 consente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

- un **plafond di 2 miliardi** a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati.
- **l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti** per l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l'efficientamento energetico degli immobili.

La norma accoglie la proposta sviluppata dall'Ance, insieme all'Abi, che mira a favorire l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica.

Con questi fondi messi a disposizione dalla Cassa le banche potranno finanziare l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l'efficientamento energetico degli immobili.

Per quanto riguarda la possibilità per la Cassa Depositi e Prestiti di acquistare covered bond o titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui, l'idea è quella di fornire, anche in questo caso, liquidità alle banche ad un costo più basso: i covered bond, infatti, hanno, di norma, una rischiosità più bassa rispetto alle obbligazioni normali e, quindi, gli istituti di credito potrebbero sfruttare questo canale di finanziamento per fare provvista a basso costo e applicare, di conseguenza, tassi più contenuti alla clientela finale.

E' utile, dal punto di vista sociale, ambientale ed economico, che i nuovi mutui, erogati a valere sulle risorse messe a disposizione dalla Cdp, vadano a finanziare l'acquisto di abitazioni "verdi", ossia costruite con criteri di risparmio energetico (immobili ad alte prestazioni energetiche (classe A e B), ovvero asset esistenti oggetto di ristrutturazione energetica completa e di ristrutturazione in modo da migliorarne le performance energetiche (almeno classe energetica D).

Secondo le stime dell'Ance, nell'ipotesi che la Cdp metta a disposizione altri 2 miliardi di euro sul secondo canale, e che un ulteriore miliardo sia reso disponibile da altri investitori istituzionali, **i due canali sarebbero in grado di attivare, complessivamente, un giro d'affari del mercato immobiliare residenziale di 8,1 miliardi di euro e nuovi investimenti in costruzioni per 1,3 miliardi di euro con una ricaduta complessiva per l'intera economia di 4,4 miliardi di euro.**

L'Ance ha accolto con favore anche il finanziamento dei quattro Fondi di sostegno in favore dei soggetti economicamente deboli (Fondo di garanzia a favore dei giovani, Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, Fondo di solidarietà per i canoni di locazione, Fondo per la morosità incolpevole).

In particolare, il rifinanziamento del Fondo di garanzia a favore dei giovani, unitamente alle modifiche regolamentari che hanno ampliato le categorie dei potenziali beneficiari, va incontro alla richiesta dell'Ance di migliorare l'accesso al credito delle categorie più disagiate della popolazione, di fatto escluse dal mercato immobiliare.

Contenuti e valutazioni sui pagamenti

L'articolo 13 del decreto-legge prevede un'**accelerazione delle misure previste dal decreto-legge per il pagamento dei debiti della Pubblica Amministrazione** (D.L. 35/2013, convertito con la legge n°64/2013), per un importo pari a **7,2 miliardi di euro**, al fine di garantire la copertura finanziaria delle altre misure previste dal decreto-legge.

In particolare, la norma prevede l'**anticipazione al 2013 di alcune misure di pagamento dei debiti pregressi della P.A. inizialmente previste nel 2014**. Nella fattispecie, il decreto prevede l'anticipo al 2013 di

- 1,6 miliardi di euro di pagamenti degli enti locali (Comuni, Province e Unioni di Comuni), attraverso l'accelerazione delle erogazioni ai circa 1.500 enti locali che hanno chiesto anticipazioni di liquidità alla Cassa Depositi e Prestiti;
- 3,1 miliardi di euro di pagamenti delle regioni per debiti non sanitari, attraverso l'accelerazione delle erogazioni alle 9 regioni che hanno chiesto anticipazioni di liquidità al Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- 2,5 miliardi di euro di pagamenti delle regioni per debiti sanitari, attraverso l'accelerazione delle erogazioni alle 14 regioni che hanno chiesto anticipazioni di liquidità al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Dal punto di vista territoriale, secondo le stime dell'Ance, circa **i 3/4 di questi fondi sono destinati a Campania, Lazio e Piemonte**.

Occorre precisare tuttavia che **in assenza di modifica degli obiettivi del Patto di stabilità interno, rimane confermato il tetto di spesa per il pagamento di debiti pregressi di parte capitale fissato a 7,5 miliardi di euro dal DL 35/2013**.

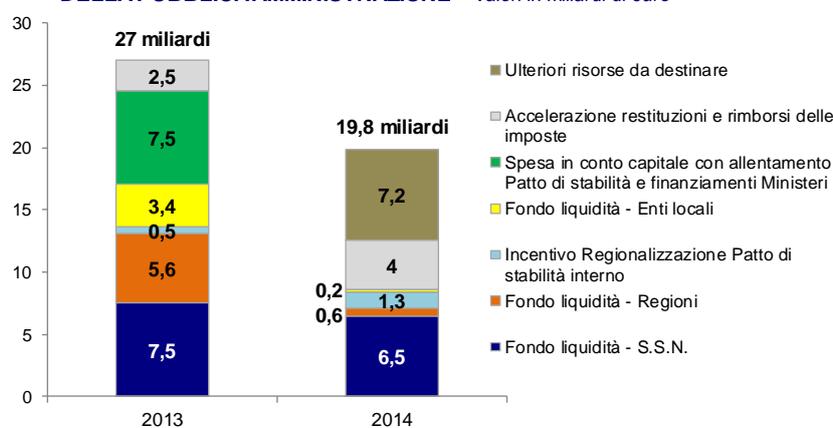
L'accelerazione delle misure relative al pagamento dei debiti pregressi della P.A. dovrebbe quindi riguardare solo marginalmente i crediti vantati dalle imprese di costruzioni.

Nello specifico, dell'ulteriore iniezione di liquidità prevista dal DL 102/2013 potranno beneficiare solo le imprese creditrici dei pochissimi enti locali che dopo l'erogazione della prima tranche di finanziamento da parte della CDP rischiano, per mancanza di liquidità, di non sfruttare pienamente l'allentamento del Patto di stabilità interno autorizzato dal DL 35/2013.

Parallelamente all'anticipazione di alcune misure al 2013, il decreto prevede il rifinanziamento delle misure per il pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione per 7,2 miliardi di euro nel 2014.

Complessivamente, il piano di smaltimento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione prevede quindi il pagamento di circa 27 miliardi di euro nel 2013 – di cui 7,5 miliardi per spese in conto capitale- e di circa 20 miliardi di euro nel 2014.

IMPIEGO DELLE RISORSE DEL PIANO DI PAGAMENTO DEI DEBITI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - Valori in miliardi di euro



Nota Bene: L'allentamento del Patto di stabilità interno avverrà anche attraverso un parziale utilizzo dei fondi per la liquidità di cassa di Enti locali e Regioni. Nel 2013, una parte dei 9 miliardi di euro (3,4 enti locali e 5,6 Regioni) resi disponibili con il fondo per la liquidità sarà utilizzata per spese in conto capitale. Nel grafico, le due misure sono state considerate come distinte

Elaborazione Ance su L. 64/2013 e DL 102/2013

Rispetto a questo piano, approvato con il DL 35/2013, è opportuno ricordare che il monitoraggio predisposto dall'Ance ha messo in evidenza che il decreto continua a funzionare: ad inizio settembre, 4 miliardi di euro –sui 7,5 previsti dal decreto per le costruzioni- sono già stati pagati alle imprese del settore.

In numerose occasioni, però, **l'Ance ha evidenziato che il decreto “pagamenti PA” rappresenta un primo passo positivo ma non ancora sufficiente e sottolineato l'esigenza:**

- **di pagare tutti i debiti pregressi** (12 miliardi di euro di crediti vantati dalle imprese di costruzioni aspettano ancora una soluzione);
- **e di riformare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno** che favoriscono la formazione di debiti arretrati, consentendo il rispetto solo formale dei vincoli europei (5 miliardi di euro ancora bloccati nelle casse degli enti locali).

Si tratta di **due priorità che vanno affrontate nella prossima legge di stabilità.**

La copertura del decreto

Per la copertura degli oneri recati dal decreto in commento, pari a 2.934,4 milioni di euro nel 2013, a 553,3 milioni di euro nel 2014 e 617,1 milioni di euro nel 2015, la norma prevede, in particolare, la riduzione, per 300 milioni di euro, delle spese per consumi intermedi e investimenti fissi lordi dei vari ministeri e, per 675,8 milioni, di alcune autorizzazioni di spesa.

Tra queste ultime si segnala, per il 2013, **la riduzione per 300 milioni di euro dei contributi pubblici alle Ferrovie dello Stato** destinati, tra l'altro, agli investimenti e alla manutenzione della rete.

Considerando, inoltre, la ripartizione dei tagli ai Ministeri (il 34% riguarda i Ministeri delle infrastrutture, dell'Economia e dello Sviluppo economico, quelli dove sono maggiormente concentrate le risorse destinate alla realizzazione delle opere pubbliche) si evidenzia il rischio che **la riduzione degli investimenti fissi lordi dei diversi ministeri, pari a 150,6 milioni di euro, possa colpire le risorse destinate alla realizzazione di investimenti infrastrutturali.**

Anche per gli anni successivi il provvedimento interviene su alcune autorizzazioni di spesa recanti risorse per infrastrutture. **Per l'anno 2014 il provvedimento riduce di 100 milioni di euro le risorse destinate alla prosecuzione dei lavori per il MOSE** e, per l'anno 2015, riduce di **100 milioni di euro la spesa per l'Alta velocità**, in particolare, per il Terzo valico dei Giovi e per il quadruplicamento della linea Fortezza Verona di accesso alla galleria di base del Brennero.

Infine, si segnala che il provvedimento stima una copertura di 925 milioni di euro per il 2013 derivante dalle maggiori entrate IVA dovute al pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione, previsto dal decreto in commento.

PROPOSTE DI INTEGRAZIONE AL D.L. 102/2013

IMU - Definizione di “magazzino” delle imprese edili

Come suddetto, l'art. 2 del D.L. 102/2013 prevede, l'esclusione dalla tassazione ai fini IMU, fin dalla seconda rata del 2013, per i “*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*”;

Da una lettura sistematica della norma, così come emanata, appare evidente che l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 sono subordinate alla verifica della sussistenza di 2 condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati “*invenduti*” tra le “*Rimanenze*” (si tratta, quindi, dei soli “*beni merce*” e non anche dei fabbricati patrimonializzati);
- la mancata utilizzazione in locazione dei suddetti fabbricati.

Entrambe le condizioni necessitano, a parere dell'ANCE, di alcune precisazioni, che potrebbero trovare spazio già nel corso dell'*iter* di conversione del Decreto.

Due, in particolare, sono le questioni sulle quali occorrerebbe un intervento normativo chiarificatore, entrambe riconducibili alla definizione di “*magazzino*” delle imprese edili, al quale il provvedimento circoscrive l'esenzione da tassazione IMU:

1. **il concetto di “fabbricato costruito”**: nello specifico, occorre chiarire che nel concetto di “*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita*” siano compresi anche i fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, come definiti dall'art.3, co.1, lettere c, d ed f del D.P.R. 380/2001 (“Testo Unico dell'Edilizia”), prima della loro vendita.

Anche tali immobili, infatti, sono civilisticamente classificati tra le “*Rimanenze*” di Bilancio (quali beni finiti destinati alla vendita) e, come i fabbricati di nuova costruzione, sono oggetto dell'attività tipica delle imprese di costruzioni, poiché su di essi l'impresa interviene con lavori di recupero incisivo, al fine della loro reimmissione, sul mercato con caratteristiche del tutto simili alle nuove costruzioni.

Tale assimilazione è stata già riconosciuta in altri ambiti impositivi, quale il D.P.R. 633/1972 (“Testo Unico dell'IVA”), che, all'art.10, nn. 8, 8*bis* e 8*ter*, prevede il medesimo regime di esenzione/imponibilità ad IVA per le operazioni di cessione e locazione di immobili, siano essi nuove costruzioni che immobili incisivamente ristrutturati.

In merito, si osserva che il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta una quota molto rilevante delle attività delle imprese del settore delle costruzioni e che la tutela dell'invenduto ai fini IMU, introdotta dal provvedimento, riguarda tutto il magazzino delle imprese del settore, ivi compresi gli immobili ristrutturati per la vendita.;

2. **il concetto di “fabbricato in ogni caso non locato”**: nello specifico, occorre confermare che, con riferimento all'esenzione del “*magazzino*” delle imprese edili, è necessario tener conto delle modalità applicative generali dell'imposta.

Pertanto, nel caso di immobile locato per una sola frazione dell'anno (es. 2 mesi su 12), anche l'esenzione deve riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d'imposta in cui l'immobile non è stato locato, così come è previsto, ad esempio, con riferimento al trattamento fiscale della cd. “*abitazione principale*”.

In tal caso, infatti, nell'ipotesi di un'abitazione che, solo per un lasso temporale, è destinata dal proprietario a propria "*abitazione principale*" e, successivamente venga locata, l'imponibilità ad IMU sarà limitata alla porzione d'anno nella quale l'immobile non è più la dimora abituale del contribuente.

Principio di Deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa

Sempre in tema di IMU, il D.L.102/2013 non prevede la deducibilità da IRPEF/IRES del 50% dell'IMU versata, già nel 2013, con riferimento a tutti gli immobili posseduti dall'impresa (sia aree che fabbricati), che, in base alle anticipazioni del Governo, doveva essere contenuta nel provvedimento, venuta poi meno per problemi di copertura finanziaria.

La misura, qualora approvata, avrebbe consentito una generale attenuazione del prelievo IMU a carico delle imprese, non solo con riferimento all'imposta dovuta per i beni strumentali ma in generale per tutti gli immobili posseduti dall'impresa, ivi comprese alle aree fabbricabili iscritte tra le "*Rimanenze*" ed in attesa dell'utilizzazione edificatoria, rimaste escluse dalla detassazione del "*magazzino*" delle imprese edili.

In tal ambito, occorre che tale misura trovi spazio già nel provvedimento in esame, in ragione non solo della "*compatibilità per materia*", ma soprattutto in considerazione degli effetti economici positivi generati dallo svincolo di ulteriori risorse, che potrebbero essere utilizzate per nuovi investimenti, con positivi risvolti occupazionali.

Sintesi della proposta

- ***Includere nel concetto di "fabbricati costruiti", esenti da IMU, anche i fabbricati acquistati dall'impresa e ristrutturati per la vendita***
- ***Applicare l'esenzione "parziale" ai fini IMU, in caso di fabbricati costruiti per la vendita e concessi in locazione solo per una porzione dell'anno (secondo le regole generali della disciplina IMU)***
- ***Introdurre il principio di deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa, relativamente a tutti gli immobili da questa posseduti***

Regime agevolato per l'attuazione dei piani urbanistici

Il provvedimento contiene anche una disposizione relativa al regime fiscale agevolato per i trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati (imposta di registro all'1% ed ipo-catastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%).

In particolare, l'art.6, co. 6, del D.L. 102/2013 allunga ad 11 anni il termine massimo entro il quale deve essere completato l'intervento edilizio, cui è condizionata l'applicabilità del predetto regime fiscale agevolato, originariamente fissato a 5 anni e già oggetto di una proroga nel 2010.

Pur considerando estremamente positiva la scelta del Governo, considerata la perdurante situazione di crisi in cui versano soprattutto le piccole e medie imprese del settore, rimangono alcune questioni già evidenziate in sede di applicazione delle agevolazioni nelle precedenti versioni.

In generale, tali benefici sono subordinati alla sola condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area acquistata in regime agevolato avvenga, attualmente, entro 11 anni dal trasferimento.

In tal ambito, nel fornire chiarimenti sull'ambito temporale di applicabilità dei benefici, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta in senso restrittivo con la R.M. 40/E/2005, affermando che la rivendita dell'area edificabile, acquistata con il regime fiscale ridotto, in assenza di utilizzazione edificatoria, comporta in ogni caso la decadenza da tali agevolazioni ancorché non sia trascorso il termine per l'utilizzazione edificatoria, ora fissato in 11 anni.

Tale orientamento appare privo di fondamento, dal momento che la disposizione normativa non prevede, come altre norme analoghe, quale ad esempio l'art.5 della legge 168/1982 (in materia di trasferimenti di immobili inseriti in piani di recupero), che l'intervento debba essere eseguito direttamente dall'impresa acquirente.

In sostanza, se l'applicabilità di tali benefici fosse stata subordinata ad un requisito soggettivo, come l'utilizzazione dell'area da parte del primo acquirente, ciò sarebbe risultato dalla stessa formulazione della norma, che, invece, stabilisce come unica condizione quella dell'utilizzazione edificatoria entro un determinato periodo (11 anni) dall'acquisto agevolato, senza precludere la possibilità di trasferire l'area totalmente o parzialmente inedita, ferma restando la necessità che l'utilizzazione avvenga in ogni caso entro i termini stabiliti dal primo acquisto.

Occorre, pertanto, un intervento normativo per chiarire che l'intento è quello di agevolare i trasferimenti di aree comprese in piani urbanistici, a prescindere dal requisito soggettivo, ossia da chi realizza la costruzione dell'immobile, con l'unica condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 11 anni dal trasferimento del bene.

Né è da trascurare il fatto che la conferma della possibilità di un trasferimento dell'area anche in corso di utilizzazione edificatoria (a soggetti terzi o ad imprese facenti parte dello stesso gruppo o appositamente costituite per accedere al finanziamento dell'operazione), che comunque avverrebbe entro i termini stabiliti normativamente, faciliterebbe la realizzazione, o la conclusione, di nuove iniziative nel settore, con positivi effetti sull'attività delle imprese, sull'occupazione e consentirebbe, al contempo, il contenimento dei prezzi di vendita degli immobili, con indubbi vantaggi anche per gli acquirenti finali.

Sintesi della proposta

- ***Escludere la decadenza dal regime agevolato per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, a prescindere dal realizzatore effettivo dell'intervento, sempre a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 11 anni dal trasferimento del bene***

Mutui per l'acquisto della prima casa: destinare le risorse CDP ad immobili ad alta prestazione energetica

Si ritiene utile destinare le risorse messe a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti all'acquisto, da parte delle famiglie, di immobili ad alta efficienza energetica e ad immobili ristrutturati che raggiungano performance energetiche elevate.

Pagamento PA – Misure per favorire l'utilizzo dei crediti certificati

Al fine di migliorare l'efficacia delle misure previste dal decreto-legge sui pagamenti della Pubblica Amministrazione in materia di certificazione dei crediti, rafforzando la possibilità di utilizzare i crediti certificati per effettuare operazioni di smobilizzo in banca o di compensazione con debiti fiscali, appare opportuno introdurre:

- una certificazione automatica – e non più a richiesta delle imprese- di tutti i debiti scaduti entro 10 giorni dalla scadenza dei termini di legge fissati dalla direttiva europea;
- una sanzione per i soggetti responsabili in caso di mancata certificazione del credito. Negli ultimi mesi, in assenza di sanzione, numerose amministrazioni hanno omesso di rilasciare la certificazione del credito richiesta dalle imprese con la conseguenza che queste imprese non hanno potuto realizzare operazioni di smobilizzo in banca dei relativi crediti.

Rev. 4