


LE MISURE PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA

I RISULTATI OTTENUTI



***Nell'ambito dei provvedimenti approvati nei
primi 5 mesi di attività del nuovo Governo
hanno trovato spazio diverse misure, molte
delle quali da tempo auspicate e sollecitate
dall'ANCE***



LE MISURE PER IL SOSTEGNO DEGLI INVESTIMENTI

- **Pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione**
Approvazione definitiva ed attuazione del Piano di pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione che prevede il pagamento di una prima parte dei crediti vantati dalle imprese di costruzioni, per un importo pari a 7,5 miliardi di euro. Di questi, 4 miliardi risultano già pagati a metà settembre.
- **Fondi sblocca cantieri**
Creazione di un Fondo, cosiddetto “Fondo sblocca cantieri”, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, pari a complessivi 2.069 milioni di euro nel quinquennio 2013-2017, al fine di consentire la continuità dei cantieri in corso e per l’avvio di nuovi lavori.
- **Fondi per l’edilizia scolastica**
Finanziamento di nuovi interventi di edilizia scolastica per un importo complessivo di 1,3 miliardi di euro di cui 150 milioni per interventi immediatamente cantierabili, 300 milioni per un piano di interventi finanziato dall’INAIL e 850 milioni di euro, a partire dal 2015, con la concessione di muti trentennali alle Regioni.



LE MISURE PER IL SOSTEGNO DEGLI INVESTIMENTI

- **Rifinanziamento del Piano Città con i Fondi strutturali inutilizzati**
Possibilità di rifinanziare il Piano Città con i fondi strutturali 2007-2013 non utilizzati. Per essere finanziati i progetto –o parte di questi- dovranno essere immediatamente cantierabili, avere già acquisito tutte le autorizzazioni e garantire quindi spesa entro il 31 dicembre 2015 (termine ultimo per la rendicontazione dei fondi europei).
- **Accelerazione dell'utilizzo dei Fondi strutturali europei e delle risorse del fondo per lo Sviluppo e la Coesione (ex-FAS)**
Possibilità per lo Stato di commissariare gli enti responsabili di ritardi nell'utilizzo dei Fondi strutturali europei per evitare di incorrere nel taglio dei finanziamenti da parte dell'Unione Europea.



FISCALITA' EDILIZIA PER IMPRESE E FAMIGLIE

- **Abolita l'IMU sui fabbricati invenduti**
Escluso dall'IMU il "magazzino" delle imprese edili (fabbricati costruiti per la vendita) a decorrere dalla seconda rata di dicembre 2013.
- **Eliminata l'IVA dalla responsabilità solidale**
Eliminazione dell'IVA dall'ambito operativo della responsabilità solidale fiscale.
- **Scongiurata l'introduzione del DURT**
Blocco dell'entrata in vigore del DURT (Documento unico di regolarità tributaria) quale documentazione esimente dalla solidarietà.
- **Esteso il termine per l'applicazione del regime agevolato per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale**
Estensione, da 8 a 11 anni, del termine per il completamento dell'intervento edilizio a disposizione delle imprese che hanno acquistato immobili (aree o fabbricati) inseriti in piani di edilizia residenziale, fruendo del regime fiscale ridotto ai fini dell'imposta di registro (1% del valore dichiarato in atto, al posto del 7%-8%).



FISCALITA' EDILIZIA PER IMPRESE E FAMIGLIE

- **Prorogati e potenziati gli incentivi per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica**
 - Potenziamento, dal 36% al 50%, della detrazione per il recupero edilizio sino al prossimo 31 dicembre 2013.
 - Proroga e potenziamento, dal 55% al 65%, della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici, sino al prossimo 31 dicembre 2013.
 - Riconoscimento della detrazione al 65% per gli interventi di prevenzione sismica eseguiti sulle "abitazioni principali" e sugli edifici a destinazione produttiva, ubicati nelle zone del territorio nazionale ad alta pericolosità sismica.
- **"Cedolare secca": ridotto il prelievo fiscale per i redditi derivanti da locazione "a canoni concordati"**

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%).



LAVORI PUBBLICI

- **Obbligo di corrispondere l'anticipazione del prezzo**
Corresponsione obbligatoria, fino al 31 dicembre 2014, in favore dell'appaltatore di un'anticipazione del prezzo pari al 10% dell'importo contrattuale, in deroga al divieto previsto dall'art. 140 comma 1 del DPR 207/2010.
- **Esteso a dieci anni il periodo utile per la dimostrazione dei requisiti SOA**
Possibilità, sino al 31 dicembre 2015, di estendere all'ultimo decennio antecedente la sottoscrizione del contratto con la SOA il periodo utile per la dimostrazione, in sede di qualificazione, del possesso dei requisiti concernenti i lavori eseguiti (in categoria e "di punta"), la cifra di affari in lavori, le attrezzature tecniche e l'organico medio.
- **Obbligo di motivare la mancata suddivisione degli appalti in lotti**
Introdotta l'obbligo, in capo alle stazioni appaltanti, di motivare la mancata suddivisione dell'appalto in lotti e attribuzione all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici del compito di monitoraggio sull'attuazione del principio, a tutela della piccola e media impresa.



LAVORI PUBBLICI

- **Proroga dell'esclusione automatica delle offerte anomale per gli appalti sotto soglia UE**

Viene prorogata, fino al 31 dicembre 2015, la possibilità di procedere all'esclusione automatica delle offerte anomale per gli appalti d'importo compreso sino alla soglia comunitaria, a beneficio di una rapida cantierizzazione delle opere.

- **Garanzia globale di esecuzione (performance bond)**

Introdotta la proroga al 30 giugno 2014 dell'entrata in vigore della garanzia globale di esecuzione (c.d. performance bond), prevista dall'art. 113 del Codice dei Contratti e disciplinata dagli artt. 129 e seguenti del Regolamento, D.P.R. n. 207/2010 (art. 21).



MISURE PER RIATTIVARE IL CREDITO IMMOBILIARE E FAVORIRE L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE

- **Liquidità alle banche per l'erogazione di nuovi mutui**

Cassa Depositi e Prestiti (Cdp) potrà fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

- un plafond 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.



MISURE PER RIATTIVARE IL CREDITO IMMOBILIARE E FAVORIRE L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE

- **Fondi di sostegno**

Finanziamento di quattro fondi di sostegno con i quali si interviene in favore dei soggetti economicamente deboli. Tre di essi sono già operanti mentre un quarto è di nuova istituzione ed ha come destinatari i conduttori morosi senza colpa.

- **Fondo di Garanzia per i mutui a favore dei giovani** (coppie, nuclei monogenitoriali con figli minori, lavoratori atipici) per l'acquisto della prima abitazione.
- **Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa** per sostenere le famiglie più disagiate nel pagamento delle rate di mutuo, in caso di temporanea difficoltà economica del mutuatario dovuta alla perdita di lavoro o all'insorgere di condizioni gravi di non autosufficienza.
- **Fondo di solidarietà per i canoni di locazione** finalizzato alla concessione di contributi a persone fisiche per il pagamento del canone di locazione a favore di soggetti non in grado di accedere al libero mercato, ma neanche all'edilizia sovvenzionata.
- **Fondo per la morosità incolpevole**, al quale possono accedere i comuni ad alta tensione abitativa.



EDILIZIA, PAESAGGIO E AMBIENTE

- **Demolizione e ricostruzione senza il vincolo della sagoma**

E' stato eliminato il vincolo della sagoma come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia. Tale previsione non si applica agli immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 e sono state poste delle limitazioni con riferimento agli interventi ricadenti nei centri storici.

- **Proroga dei titoli abilitativi e delle convenzioni urbanistiche**

E' stata introdotta una proroga "automatica" dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi sia per l'inizio lavori che per il termine di ultimazione degli stessi.

Prorogati, altresì, i termini di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni o degli accordi similari comunque denominati a livello regionale.

- **Agibilità parziale**

E' stata prevista la possibilità di poter ottenere l'agibilità parziale, estendendo tale procedura a tutto il territorio nazionale fino ad oggi consentita solo in alcuni comuni.



EDILIZIA, PAESAGGIO E AMBIENTE

- **Estensione dello Sportello Unico dell'edilizia**

E' stata estesa la procedura dello Sportello Unico Edilizia anche alla comunicazione di inizio lavori (CIL) e alla segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA). Anche in tali casi e non solo per il procedimento del permesso di costruire lo Sportello Unico Edilizia potrà acquisire direttamente o tramite conferenza di servizi tutti i nulla osta, pareri ecc. collegati al titolo/intervento.

- **Efficacia dell'autorizzazione paesaggistica**

Viene chiarito che qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione paesaggistica si considera efficace per tutta la durata degli stessi. In tal modo sarà sufficiente l'inizio dei lavori e non l'ultimazione dei lavori per evitare l'effetto decadenziale dell'autorizzazione allo scadere dei cinque anni dal rilascio.

- **Gestione delle terre e rocce da scavo**

Introdotte importanti semplificazioni che hanno permesso di superare la situazione di confusione generatasi a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 41 comma 2 e dell'art. 8 bis del D.L. 43/13, introdotto dalla legge di conversione n. 71/2013.



MISURE IN MATERIA DI LAVORO

- **Abrogata la procedura di conciliazione in caso di licenziamento nel settore edile**

E' stata abrogata la preventiva procedura conciliativa, di cui alla Riforma Fornero, per le interruzioni dei rapporti di lavoro a tempo indeterminato, nel settore delle costruzioni edili, per completamento delle attività e chiusura del cantiere. Il Ministero del Lavoro, inoltre, con la Circolare n. 35/2013, ha chiarito che per completamento delle attività e chiusura del cantiere deve intendersi «completamento delle diverse fasi lavorative e chiusura del cantiere».

- **Circoscritta la responsabilità solidale negli appalti**

E' stata circoscritta l'operatività dell'istituto della responsabilità solidale negli appalti, di cui all'art. 29 del D.Lgs n. 276/2003, nei contratti di lavoro autonomo solo ai contratti di collaborazione coordinata e continuativa anche a progetto. Il Ministero del Lavoro, infatti, con la Circolare n. 35/2013, ha specificato che «il riferimento ai “lavoratori con contratto di lavoro autonomo” sia limitato sostanzialmente ai co.co.co./co.co.pro. impiegati nell'appalto e non anche a quei lavoratori autonomi che sono tenuti in via esclusiva all'assolvimento dei relativi oneri».



MISURE IN MATERIA DI LAVORO

- **Sancita l'acquisizione d'ufficio e telematica del Durc**

Ai fini di una maggiore omogeneizzazione normativa, è stato previsto espressamente che sia nella fase di accertamento relativo alle cause di esclusione nonché in occasione del pagamento degli stati di avanzamento dei lavori o dello stato finale dei lavori stessi, il Durc sia acquisito d'ufficio e parimenti sono state adeguate le relative procedure informatiche. da quelli per i quali è stato espressamente acquisito.

- **Estesa l'operatività della c.d. "procedura di compensazione" a tutti i tipi di Durc**

E' stata estesa a tutti i tipi di Durc l'applicazione della c.d. "procedura di compensazione" di cui all'articolo 13-bis, co. 5, del D.L. 52/2012, convertito con L. 94/2012 che consente il rilascio del Durc regolare nell'ambito degli appalti pubblici, in presenza di una certificazione che attesti la sussistenza e l'importo di crediti certi, liquidi ed esigibili vantati nei confronti delle pubbliche amministrazioni, anche laddove risultino irregolarità contributive di importo pari o inferiore.

- **Prevista la possibilità di utilizzo del medesimo Durc per diversi appalti**

E' stata introdotta la possibilità che uno stesso Durc possa essere utilizzato anche per i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture diversi da quelli per i quali è stato espressamente acquisito.

