

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Il territorio strategico per lo sviluppo del Paese

Incontro seminariale

Viareggio, 4/5 aprile 2008

I sessione: scenari del mercato privato

Abbiamo riproposto ai componenti della RET dell'ANCE la formula del seminario residenziale forti dell'esperienza dello scorso anno, a Rimini, nel corso della quale abbiamo potuto concentrarci su argomenti molto importanti cercando l'integrazione tra i tanti e vari fattori che oggi influenzano l'attività del settore.

I lavori di questi due giorni prendono spunto dalla sensazione, nitida, che non ci sia più tempo da perdere per costruire una politica unitaria di sviluppo del Paese che permetta di poter partecipare in termini competitivi al cambiamento degli scenari economici internazionali.

Finalmente tutti concordano sull'esigenza di rivedere i termini della competizione ponendo come soggetti di confronto i Paesi stranieri e non, invece, la competizione campanilistica tra singole realtà italiane.

Da questi presupposti vorremmo far partire le nostre considerazioni, ponendo ad assunto di base che questi nuovi termini competitivi impongono il dinamismo.

Qualsiasi strategia deve però partire dalla costruzione dello scenario di riferimento in modo da poter essere calibrata in relazione alle singole esigenze.

Le caratteristiche del mercato passato, attuale e potenziale, assumono in questa sessione il ruolo di fattore principale per la costruzione di un indirizzo politico.

In breve: fino agli anni 2000 il c.d. problema casa ha monopolizzato la conseguente produzione edilizia. La pa ha giustificato l'assenza di una politica di ampio respiro nella gestione del territorio in quanto impegnata a rincorrere l'emergenza. Si è trattato però di un disegno che a posteriori siamo costretti a definire miope, in quanto l'emergenza ha prodotto generalmente città

dormitorio, stratificate, poco integrate, con standard qualitativi inferiori rispetto a quelli dei Paesi stranieri.

Frattanto all'estero emergeva una nuova cultura urbanistica che ha portato ad una produzione edilizia assai più differenziata in base alla quale la pubblica amministrazione ha sempre ricoperto un ruolo di appoggio dell'iniziativa privata più che di mero vincolo.

Il recente venir meno dei fattori che hanno reso vincente il mercato della casa in Italia, correlato alla cronica assenza di fondi pubblici, all'affacciarsi anche nel settore della produzione immobiliare della concorrenza dei capitali stranieri, alla nascita di nuove figure imprenditoriali e di investimento, dalle banche ai fondi immobiliari, alle società miste, fino alle SIIQ, impone un nuovo approccio al tema.

La cultura urbanistica degli ultimi anni ha fatto moltissimi passi in avanti gradualmente abbandonando il retaggio di un'amministrazione intoccabile a vantaggio di un nuovo rapporto pubblico-privato.

Il tutto ormai accompagnato da una visione del mercato come fattore principale per la determinazione delle scelte di gestione del territorio.

Riteniamo inoltre che l'esame dello scenario dell'attività delle imprese del settore debba seguire alcune linee principali: lo sviluppo delle città come fattori di competitività, la scelta tra espansione e riqualificazione della città, la trasformazione del ruolo della pa, la presenza sempre più forte di soggetti diversi dall'impresa costruttrice ma comunque impegnati nel settore.

Proprio in questi momenti di revisione e riscrittura delle politiche, emerge l'importanza dell'attività di un'associazione di categoria chiamata, oltre che all'accreditamento presso le istituzioni per favorire l'identità del Paese, a disegnare e proporre alle imprese una nuova cultura di approccio all'attività e di costruzione di alleanze con soggetti forti che non possono essere estromessi.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Il territorio strategico per lo sviluppo del Paese

Incontro seminariale

Viareggio, 4/5 aprile 2008

II sessione: strategie di sviluppo del territorio

Lo scorso anno a Rimini abbiamo concordato, tra le molte altre, su due conclusioni principali: scongiurare il rischio delle innovazioni soltanto nominali nell'urbanistica - ovvero il passaggio da prg a piano strutturale e operativo -, avallare la costruzione di un piano strategico di sviluppo del territorio, in grado di mettere in discussione scelte della pa non informate al confronto concorrenziale ed al mercato.

A distanza di un anno ci troviamo ad affrontare il serio problema di una riscrittura delle strategie di sviluppo del territorio. Si tratta di una delicatissima fase storica del Paese che deve trovare il modo di rispondere alle sollecitazioni esterne producendo sviluppo al proprio interno.

In questo frangente il territorio si conferma come fattore principale di qualsiasi politica di competitività: la materia del governo del territorio, prima retaggio degli urbanisti, diventa invece campo di studio di specialisti nei settori più diversi, impegnati nella riscrittura delle carte della competizione economica.

Malgrado questa apertura di scenari, il governo del territorio rimane comunque materia che si snoda attorno a pochi assi fondamentali: il ruolo della pa, la mancanza di disponibilità economica pubblica, il ruolo del privato, il rapporto tra pianificazione e programmazione, i tempi delle procedure, i nuovi sistemi di gestione del piano tra compensazione e premialità.

Molti legislatori regionali hanno compiuto forti passi avanti verso la nuova urbanistica, tante amministrazioni comunali hanno costruito un nuovo approccio alla gestione del piano attraverso il nuovo rapporto pubblico-privato.

Ancora però assente lo Stato che, malgrado le continue richieste dei soggetti interessati, non riesce a produrre una riforma urbanistica che sostenga il Paese nel fondamentale passaggio al nuovo governo del territorio.

L'ANCE intende spingere l'acceleratore sulle riforme insieme dell'attività amministrativa e del governo del territorio. Intendiamo chiedere poche cose ma con convinzione soprattutto vorremmo che col nuovo Governo si aprisse una stagione di rinnovamento della cultura del Paese in cui la pa divenga protagonista della gestione del territorio senza rappresentare invece un intoccabile freno allo sviluppo.

Sarebbe interessante riuscire a costruire una serie di proposte dalle quali, malgrado l'immane tecnico, trasparisse il carattere strategico del rapporto pubblico/privato, di compensazione, premialità e crediti edilizi, rispetto a qualsiasi proposta di intervento per la competitività del territorio. Ciò servirebbe a far comprendere alla coscienza comune che con poche ma serie misure che stabiliscano le responsabilità e motivino gli operatori sarebbe possibile contrastare il peso emergente dei competitori stranieri e ridare fiducia al nostro Paese.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Il territorio strategico per lo sviluppo del Paese

Incontro seminariale

Viareggio, 4/5 aprile 2008

III sessione: fiscalità per la promozione del mercato immobiliare

L'inizio della nuova legislatura è il momento adeguato per far emergere i nodi fiscali che da anni, come Ance, stigmatizziamo e che riteniamo debbano essere risolti per pervenire ad un utilizzo della leva fiscale come elemento propulsivo dell'economia del settore delle costruzioni.

I tempi sono maturi, anche sotto il profilo legislativo, tenuto conto che l'ultima legge finanziaria prevede espressamente l'insediamento di una Commissione Ministeriale - con la partecipazione degli organismi rappresentativi degli operatori immobiliari - diretta a rivedere il regime fiscale di tassazione degli immobili introducendo una differenziazione di trattamento per l'attività di costruzione pura rispetto a quella di gestione immobiliare.

Intendiamo ripartire dalle conclusioni di Rimini dello scorso anno, ove tutti gli intervenuti hanno concordato sul fatto che l'attuazione di qualsivoglia programma urbanistico complesso si scontra con alcune problematiche fiscali connesse al carico tributario che colpisce tutte le operazioni immobiliari relative alla permuta, scambio di aree, volumetrie e fabbricati, funzionali all'attuazione dello stesso.

Occorre, per contro, pervenire alla "*neutralità fiscale*" nelle fasi intermedie della produzione edile.

In sostanza, è necessario rendere meno pesante il prelievo sui trasferimenti immobiliari finalizzati alla successiva utilizzazione edificatoria armonizzando, tra l'altro, la disciplina urbanistica con quella fiscale (**dalla tassazione dei diritti reali alle detassazione dei diritti edificatori**).

Ma questo è solo uno dei punti propositivi della discussione.

Poiché esiste un rapporto di reciproca determinazione tra Fisco e industria delle costruzioni agevolazioni *spot*, quali quelle introdotte negli ultimi anni, non sbloccano l'impostazione distorta del trattamento fiscale del settore, non solo per l'eccessiva incidenza delle imposte e degli oneri sociali, comune a tutti gli altri settori produttivi, ma per gli oneri fiscali che gravano sul reddito degli immobili, sul loro possesso e sul loro trasferimento.

Le ulteriori proposte dell'Ance costituiscono altri punti fermi della discussione:

- il ripristino della piena deducibilità degli interessi passivi legati a finanziamenti per la realizzazione di opere pubbliche e private, specie nella fase operativa dell'attività edile; la previsione che l'area sia considerata edificabile ai fini di tutti i tributi solo dal momento in cui è possibile ottenere il provvedimento abilitativo dei lavori;
- la restituzione della dignità alla libera contrattazione tra gli operatori economici nella determinazione del prezzo di vendita del manufatto edile, superando la presunzione di evasione basata su una definizione statistica dei corrispettivi da parte dell'Erario;
- l'incremento dell'offerta di case da destinare alla locazione, con l'introduzione di una tassazione sostitutiva del reddito derivante dall'affitto delle abitazioni;
- il ripensamento delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici, rendendole applicabili anche agli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di volumetria e relativamente agli interventi di nuova costruzione.

Intendiamo partire da questi elementi e proposte per cercare di andare oltre, se possibile, identificando le soluzioni strategiche per una fiscalità che supporti lo sviluppo del settore delle costruzioni senza deprimere l'economia.