

UN PIANO PER LE CITTÀ: LE PROPOSTE DELL'ANCE

SINTESI

La competitività e la vivibilità di un territorio non dipendono solo dall'efficienza delle grandi reti di trasporto, ma dalla capacità delle aree urbane di attrarre attività economiche e di offrire le migliori condizioni di vita per i cittadini.

Compito dell'urbanistica di oggi è far leva sulle risorse presenti nel nostro territorio riportandole in un sistema integrato in grado di garantire un potenziamento dei centri come motori di uno sviluppo economico e sociale.

La stagione di invertire la rotta e dare un nuovo volto alle nostre città è, quindi, arrivata e i presupposti per farlo ci sono anche da un punto di vista normativo.

NUOVI MODELLI GESTIONALI, DECISIONALI E ATTUATIVI PER LE CITTÀ

L'inadeguatezza della pianificazione prescrittiva

Alla pianificazione prescrittiva e vincolante dovrà sostituirsi un modello gestionale flessibile, capace di rimodulare, con elasticità e rapidità, le problematiche di trasformazione delle città consolidate.

La riqualificazione non potrà avvenire attraverso l'uso degli strumenti ordinari di governo del territorio, ma dovrà basarsi sulla **ricerca di processi in cui l'incontro tra interesse pubblico e privato siano equamente bilanciati.**

No alla distorsione degli strumenti di urbanistica consensuale

Nelle operazioni di trasformazione urbana non devono trovare luogo distorsioni, finalizzate esclusivamente a far "cassa", ma **è necessario che l'interesse pubblico sia rivolto ad operazioni altamente funzionali agli obiettivi di riqualificazione urbana.**

L'imposizione di iniqui extraoneri, ulteriori a quelli già imposti per legge, sono ormai una pratica diffusa nella contrattazione tra pubblica amministrazione e privati e costituiscono un ostacolo, spesso insormontabile, alla realizzazione degli investimenti.

Task force regionali di assistenza ai Comuni

E' necessario costituire "**Task force**" regionali, che possano affiancare e assistere i comuni che ne facciano richiesta, nell'applicazione degli innovativi processi di trasformazione urbana, sviluppando le impostazioni operative e le procedure amministrative da affrontare.

Le regole: concertazione, partecipazione, analisi economico-sociale

Per il successo di un intervento di riqualificazione, **l'individuazione delle aree/immobili su cui intervenire dovrà vedere la partecipazione attiva di tutti gli operatori coinvolti**, e procedere attraverso un'adeguata analisi economico-sociale, per individuare operazioni che siano solidamente collocabili nel mercato.

La partecipazione diventa requisito inscindibile per il successo di un intervento di riqualificazione.

Affiancare i principi compensativi a quelli perequativi.

La compensazione, infatti, permette una gestione più accettabile dei vincoli urbanistici, attribuendo al privato la facoltà di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori già assentiti, ma non più esercitabili per l'imposizione dei vincoli, su altra area del territorio comunale, previa cessione gratuita dell'area originariamente gravata.

Un modello per le periferie

E' necessario individuare norme e procedure in grado di superare l'immobilismo della proprietà ed il frazionamento di essa.

Per le periferie urbane, ad esempio, è occorre immaginare un **contratto di riqualificazione condivisa** che crei un sistema di convenienze per tutti i soggetti coinvolti: dall'intera collettività ricadente nell'ambito, ai singoli proprietari, alle istituzioni, nonché agli operatori privati.

LA FISCALITÀ AL SERVIZIO DELLA COMPETITIVITÀ URBANA

La disciplina IVA per cessioni e locazioni immobiliari

E' necessario **modificare la disciplina IVA delle cessioni e locazioni delle abitazioni** che, oggi, trasforma l'IVA, da imposta neutra, ad un vero e proprio costo per le imprese di costruzioni.

Ciò consentirebbe alle imprese edili di vendere o di affittare sul mercato le unità immobiliari costruite senza subire penalizzazioni, liberando, al contempo, risorse importanti da destinare all'avvio di nuovi investimenti.

**Alleggerire il
“costo fiscale”
dell’investimento**

Occorre alleggerire il “costo fiscale” d’acquisto degli immobili destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e riqualificazione (anche previa demolizione dell’esistente), attraverso, ad esempio, l’applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa (ossia 504 euro “fissi” di Registro e Ipotecaria, a fronte di un oneroso 10/11% del prezzo d’acquisto), a condizione che, entro i 10 anni dall’acquisto in regime agevolato, vi sia l’ultimazione dei lavori.

**Rafforzare le
agevolazioni per
le ristrutturazioni
edilizie**

Mantenere e rafforzare le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie (cd. “36%”), includendo anche gli interventi di vera e propria “sostituzione edilizia” che, nei fatti, si traducono nella demolizione e ricostruzione dell’esistente con variazione della sagoma e della volumetria (oggi esclusi dall’agevolazione).

**Prorogare
“selettivamente” le
agevolazioni per la
riqualificazione
energetica**

Nell’ottica del progetto del Governo di riforma tributaria appare necessario migliorare l’esperienza della “*detrazione del 55%*”, introdotta dal 2007 per incrementare le prestazioni energetiche dei fabbricati esistenti estendendone il termine d’applicazione oltre il 2012 e, nel contempo, limitandone il campo d’azione alla sola “*riqualificazione energetica globale*” degli edifici, così da premiare esclusivamente quelle forme d’intervento incisivo che più impattano sulle prestazioni energetiche dei fabbricati.

**Evitare l’aumento
delle aliquote IVA**

E’ necessario scongiurare il previsto aumento di 2 punti percentuali delle aliquote IVA del 21% e del 10% nel trimestre ottobre-dicembre 2012.

Si tratta di un aumento impositivo che avrà un pesante impatto sulle attività del settore e che va in netta controtendenza con l’esigenza di incentivare i processi di recupero e riqualificazione urbana, oggi assoggettati all’aliquota IVA ridotta del 10% (12% dal prossimo ottobre).

UNA VISIONE NUOVA E STRATEGICA PER LO SVILUPPO: RISPARMIARE ENERGIA

**Regole univoche
per la
certificazione
energetica degli
edifici**

Prevedere un sistema di regole per la certificazione energetica degli edifici univoco a livello nazionale per creare un mercato consapevole e virtuoso nel quale l’utente possa comprendere ed apprezzare il valore delle migliori realizzazioni.

Campagna di informazione e comunicazione	Avviare una campagna di informazione e comunicazione per fornire al cittadino tutte le informazioni necessarie, facendo crescere la sensibilità, l'interesse, la cultura del consumatore e, conseguentemente, delle imprese, verso comportamenti "green".
Diagnosi/certificazione energetica a tutti gli immobili esistenti	Estendere la diagnosi/certificazione energetica a tutti gli immobili esistenti, ampliando l'obbligo oggi previsto solo per i beni oggetto di trasferimento a titolo oneroso, e prevedere di inserire nei dati catastali la prestazione energetica dell'immobile.
Promuovere l'esempio del settore pubblico	Promuovere il ruolo esemplare del settore pubblico, avviando un programma di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e favorendo un sistema di appalti pubblici che faccia da battistrada all'innovazione di prodotto e di processo.
Il contributo delle banche	Sollecitare l'impegno delle banche a sviluppare modelli contrattuali e finanziari innovativi, con una attenzione particolare agli interventi edilizi caratterizzati dal miglior rapporto benefici/costi dal punto di vista della sostenibilità energetico-ambientale;
Certificazione energetica affidabile e credibile	Rendere affidabile e credibile la certificazione energetica affinché sia un concreto strumento di conoscenza della qualità dell'edificio e di tutela della concorrenza del mercato, prevedendo, per le classi energetiche migliori (A e A+), che la certificazione sia rilasciata da soggetti che operino sotto accreditamento dell'Ente unico nazionale (Accredia).

LE PROPOSTE PER LA VALORIZZAZIONE E MODERNIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

La valorizzazione attraverso una strategia condivisa	<p>L'articolo 33 bis del DL 98/2011, introdotto dall'art 27 del DL Salva Italia, se correttamente applicato, introduce la necessaria trasparenza che da tempo il mercato richiedeva per operare in maniera efficiente nel campo della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.</p> <p>In particolare, la disposizione recentemente introdotta può dare la necessaria chiarezza sui ruoli e sulle responsabilità dei diversi attori coinvolti nel complesso procedimento di valorizzazione.</p> <p>Nei processi di rigenerazione urbana, il ruolo che le operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico possono svolgere diviene tanto maggiore quanto più le autorità pubbliche saranno in grado di definire, fin</p>
---	--

dall'inizio, la vision dell'intervento da realizzare.

Sarebbe strategico definire, quindi, nelle fasi iniziali del processo, una **conferenza dei servizi preliminare**, in cui tutte le parti in causa chiarissero le condizioni di fattibilità, all'interno delle quali il developer possa sviluppare la propria idea progettuale.

Le scuole come nuovi poli di aggregazione

E' auspicabile che gli enti locali diano attuazione a quanto previsto dal **Programma di ammodernamento e razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico**. Un piano in grado di realizzare nuove scuole di ultima generazione, in partenariato col settore privato, in grado di offrire servizi integrati per la città.

Avviare programmi di edilizia sociale

Per la realizzazione di interventi di edilizia sociale, in grado di accrescere l'offerta di abitazioni in proprietà/locazione a canoni contenuti, sono necessarie, in particolare per gli interventi sulla città consolidata, politiche organiche di incentivazione, che prevedano, non solo premialità volumetriche o nelle destinazioni d'uso, ma soprattutto la messa a disposizione, attraverso procedure di evidenza pubblica, di immobili pubblici, l'utilizzo della leva fiscale e l'adeguamento della normativa sulle locazioni.

Per quanto attiene al profilo economico – finanziario sarà necessario ipotizzare la creazione di linee di credito finalizzate all'intervento sociale, con la parallela individuazione di altri strumenti finanziari innovativi.

In questo contesto, il ritrovato impegno nel settore di soggetti di estrazione finanziaria (CDP, Fondazioni, Casse di Previdenza, ecc.), anche attraverso forme di recente introduzione (Sistema dei Fondi), deve essere valutato favorevolmente a condizione però che il loro sia un ruolo di sostegno alla domanda e quindi più per la fase gestionale degli interventi, piuttosto che per quella della loro promozione.

Liberare risorse per le infrastrutture urbane

Occorre ripristinare le condizioni per garantire un adeguato coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche nella realizzazione delle infrastrutture al servizio delle operazioni di rigenerazione delle città, prevedendo **specifiche deroghe al Patto di stabilità interno finalizzate ad interventi di trasformazione urbana**.

RIATTIVARE IL CIRCUITO FINANZIARIO PER L'ACCESSO DELLE FAMIGLIE AL BENE CASA

Creare Istituti specializzati nel credito a medio-lungo termine

Appare necessario ricreare **soggetti finanziari specializzati** nel credito fondiario, in grado di operare sulle scadenze più lunghe e contrastare la scomparsa del credito a medio lungo termine in modo da finanziare gli investimenti, in particolare quelli immobiliari, e concedere di mutui fondiari alle famiglie.

Sottoscrizione delle obbligazioni da parte degli Investitori istituzionali

Per questi soggetti, si dovrebbe immaginare l'emissione di **strumenti finanziari specifici**, che possano facilitare la raccolta sui mercati finanziari, coinvolgendo gli Investitori Istituzionali (Cassa Depositi e Prestiti, finanziarie regionali, fondazioni bancarie e fondi pensione) nell'acquisto di una parte (il 50%) delle obbligazioni a medio-lunga scadenza, emesse da questi Istituti e finalizzate all'erogazione di mutui per l'acquisto della prima casa da parte delle famiglie

Garanzia delle obbligazioni emesse dagli Istituti specializzati

Un secondo strumento può prevedere che **gli stessi Investitori Istituzionali garantiscano le emissioni obbligatorie** di questi Istituti specializzati, assicurando una sensibile diminuzione dei costi di raccolta.