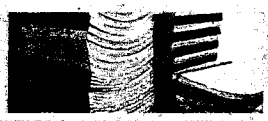
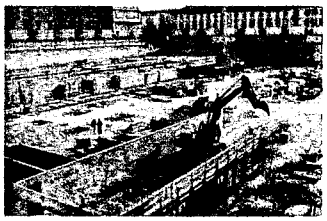
NEL SITO @

FASCICOLO DL SVILUPPO
Uno speciale on line con 18 servizi di approfondimento
Norma per norma la guida degli esperti all'applicazione del decreto Sviluppo



IL TESTO IN GAZZETTA
Subito on line il testo coordinato, poi quello ufficiale
Scaricabile il Dl Sviluppo nel testo coordinato con le modifiche fatte in Parlamento

www.edilizietterritorio.ilsole24ore.com



Nel Dl Sviluppo (diventato legge) molte misure per il settore, ma zero risorse: ora spetta a

Gli incentivi all'edilizia

Le maggiori incognite nelle detrazioni al recupero e nei project bond,

DI ALESSANDRO ARONA

Super-detrazioni fiscali al recupero (dal 36 al 50%), proroga di sei mesi del 55%, Piano città, agevolazioni fiscali al project bond, altre misure a favore del project financing.

La parte del decreto Sviluppo che più direttamente si pone l'obiettivo di stimolare l'edilizia va ora alla prova del mercato. Le misure sono legge, grazie alla definitiva conversione del Dl 22 giugno 2012, n. 83 avvenuta il 3 agosto con il via libera del Senato. Ora si tratta di capire come il mercato, vale a dire imprese di costruzione, proprietari di case, banche, Comuni, operatori immobiliari, reagiranno a questi stimoli (qui a destra le principali misure in pillole, ***sul nostro sito il fascicolo con 18 servizi di approfondimento***).

Per la prima volta c'è da parte del Governo una scelta chiara a favore delle costruzioni, il riconoscimento che la crisi di questi anni ha colpito duro questo settore (-25% degli investimenti in valori reali dal 2008 al 2012, dati Ance) e che potenti e immediati stimoli possono non solo frenare la caduta del settore ma dare anche una mano alla crescita generale dell'economia.

Sul primo fronte, infatti, **la "boccata d'ossigeno" alle imprese edili**, troviamo nel Dl Sviluppo la tanto richiesta reintroduzione dell'Iva sulla compravendite di case anche dopo 5 anni (l'invenduto) e sulle locazioni fatte dai costruttori (si veda box). E l'estensione dell'Iva per cassa alle imprese fino a 2 milioni di fatturato, che riguarda tutte le imprese ma dovrebbe avere una vasta applicazione in edilizia («Con la crisi – spiega l'Ance – molte imprese sono scese sotto questo tetto di fatturato»).

Poi ci sono **le misure di stimolo**, citate in apertura, che risentono tuttavia del limite della mancanza di nuove risorse pubbliche. Sono cioè tutti stimoli fiscali e norme di incentivazione, che senza una risposta del mercato rimarranno sulla carta. Unica eccezione i 224 milioni di euro del Piano città residui non spesi di vecchi programmi urbani), ma non è una cifra tale da essere sufficiente da sola.

Più in concreto: le detrazioni al recupero alzate dal 36 al 50% sono uno stimolo potente, ma durano meno di un anno e consentono un rimborso in 10 anni, è una bella incognita capire come reagiranno le famiglie proprietarie, in crisi di risorse e prospettive e con cabinetti delle banche sostanzialmente chiusi. Stesse incognite sui project bond, rivolte però a società promotrici di project financing e investitori finanziari: il project bond, fra l'altro, più che una nuova spinta al Pf è di fatto un'ultima spiaggia necessaria, in assenza di risorse bancarie, a non far morire il Ppp.

Ancora più impalpabile l'effetto delle semplificazioni edilizie (si veda qui a fianco).

L'Ufficio studi Ance stima per ora un effetto del Dl Sviluppo pari all'1,3% sul settore nel 2013, tale da invertire una previsione tendenziale del -1,2% anche nel prossimo anno, a un sostanziale pareggio. Uno stop alla recessione, insomma, non un ritorno alla crescita. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SEMPLIFICAZIONE

Sportello unico «forte» per i permessi edilizi

Con un emendamento del Governo inserito in fase di conversione, è entrato nel decreto Sviluppo l'ennesimo pacchetto di modifiche al Testo unico edilizia, con l'obiettivo di un'ulteriore semplificazione.

Le novità riguardano il permesso di costruire. Lo Sportello unico edilizia (Sue) diventa obbligatorio e diventa obbligatorio per lo Sportello acquisire dalle altre Pa tutti gli atti, pareri e nulla osta necessari, senza che queste ultime possano più rilasciarli direttamente al privato interessato, qualora lo chieda. Una procedura che può semplificare la vita ai privati, ma che per funzionare necessita di Comuni efficienti. In caso contrario il divieto di chiedere atti direttamente rischia di creare un blocco.

È vero che c'è il silenzio-assenso per il permesso di costruire, ma è un istituto che imprese e progettisi continuano a non considerare risolutivo.

Tra le novità anche l'obbligo per il Sue di convocare una conferenza di servizi se le Pa terze non si esprimono in 60 giorni (ma il parere negativo di una Pa di tutela non può essere superato). Allargato infine il raggio d'azione dell'edilizia libera anche agli immobili d'impresa: opere interne e modifiche di destinazione d'uso. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

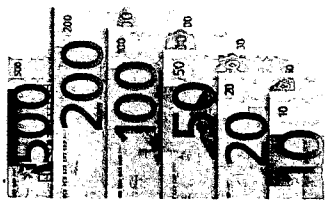
DETRAZIONI 50-55%

Un anno di Super-aiuti per le ristrutturazioni

Dopo diversi ritocchi e ripensamenti nel corso dei lavori parlamentari, l'assetto definitivo della norma prevede che la detrazione per le ristrutturazioni edilizie venga potenziata dal 36% attuale fino al 50%, fino al 30 giugno 2013, con un tetto massimo che passa da 48mila a 96mila euro.

Gli interventi per il risparmio energetico, invece, non verranno più ridotti dal 55% al 50% dal 1° gennaio 2013, ma resteranno al livello attuale del 55% fino al 30 giugno 2013: la loro vita, in sostanza, viene prolungata di altri sei mesi (scadevano il 31 dicembre 2012). Dal 1° luglio 2013 decadono gli sconti del 55% (salvo proroghe), mentre gli sconti generici al recupero torneranno al 36 per cento. ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AREE URBANE

Piano Città, ora il Dm Progetti a settembre

L'articolo 12 del Dl sviluppo riapre la stagione dei "programmi complessi" per la riqualificazione urbana. Parte un «Piano Città» finanziato con 224 milioni di euro di residui ministeriali non spesi (sui programmi ex articolo 18, legge 203/1991), ma che nelle intenzioni dovrà contare sull'istituenda Cabina di regia Stato-Regioni-Comuni per coordinare i piani edilizi di tutti i soggetti coinvolti: i piani di social housing promossi dalla Cassa depositi, i piani di edilizia scolastica, i programmi per le sedi di amministrazioni pubbliche o delle forze dell'ordine.

L'attenzione è in particolare per il social housing: su proposta del ministero delle Infrastrutture nei giorni scorsi il premier Monti ha firmato il Dpcm che toglie il tetto del 40% alle partecipazioni locali del fondo Fia di Cdp, con l'obiettivo di impiegare in tempi rapidi i 1.600 milioni di euro ancora fermi dopo due anni.

Fra pochi giorni il vice-ministro Mario Ciaccia dovrebbe firmare il Dm attuativo, che istituirà la Cabina di regia e fisserà al 25 settembre la scadenza per i Comuni per presentare candidature. Tempi strettissimi, e d'altra parte Ciaccia chiede progetti di immediata cantierabilità. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMMOBILIARE

Iva sull'invenduto, le imprese respirano

Il decreto, su questo punto, mette mano a un problema nato con la crisi. Le regole attuali (dal 2006) prevedono, infatti, che dopo cinque anni dalla costruzione le vendite di immobili siano esenti dall'Iva. Con questo sistema, però, l'Iva diventa "non neutrale" per gli imprenditori, che la versano per costruire i loro fabbricati ma non la incassano al momento della cessione. Con la crisi questa regola ha creato un problema strutturale per le aziende, che spesso si trovano a tenere invenduti gli immobili per molti anni. Il Dl sviluppo, per questo, torna ad assoggettare a Iva (su opzione delle parti) anche le vendite effettuate dopo i cinque anni e le locazioni (sempre su opzione) fatte dalle imprese costruttrici. ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAGAMENTI

Iva per cassa estesa fino a 2 milioni di euro

Boccata d'ossigeno alle Pmi. Grazie a un emendamento in fase di conversione, le società con un fatturato entro i 2 milioni di euro (oggi il tetto era di 2000mila euro) potranno sospendere il versamento dell'Iva fino al momento in cui la fattura viene incassata, e non al momento della sua emissione. La novità è pensata per le aziende con problemi di ritardati pagamenti dai loro clienti privati con il sistema attuale sono infatti costrette a versare Iva per corrispettivi che non hanno mai incassato. Per i contratti pubblici la regola era già valida; con questo nuovo schema viene estesa anche ai contratti privati. Con una sola eccezione: restano esclusi i soggetti che si avvalgono di regimi speciali di applicazione dell'imposta.

Questa regola ha un solo limite, fissato dal decreto: se entro un anno dalla fattura il pagamento non è ancora arrivato, il versamento Iva diventa, in ogni caso, obbligatorio. Sulle fatture emesse dalle imprese che intendano avvalersi di questa facoltà dovrà essere apposta l'esplicita opzione per il regime di Iva per cassa.

Le disposizioni di dettaglio dovranno essere definite con un Dm Economia e delle Finanze, entro 60 giorni. ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CRISI AZIENDALI

Concordato, possibile partecipare alle gare

Il decreto sviluppo inserisce un articolo alla legge Fallimentare, creando l'istituto del «concordato preventivo con continuità aziendale». In sostanza, quando il concordato prevede in qualche modo la prosecuzione dell'attività di impresa, si applicano alcune disposizioni peculiari, che hanno lo scopo di favorire il risanamento dell'azienda.

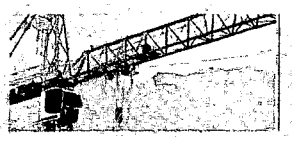
I contratti in corso non si risolvono in automatico con il concordato e, soprattutto, è consentita la partecipazione alle gare di appalto. Purché un professionista indipendente attesti la capacità di adempimento dell'azienda e un altro imprenditore, in possesso dei requisiti necessari per l'appalto, garantisca nei confronti della stazione appaltante il suo intervento in caso di fallimento. ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

-25,8%

Il calo (in valori reali) degli investimenti in costruzioni nel periodo 2008-2012 (dati Ance)



-44,4%

Il dato sul calo degli investimenti 2008-2012 riferito al solo comparto delle nuove costruzioni residenziali

a famiglie, imprese, finanziatori e Comuni dimostrare che basteranno per dare la «scossa»

alla prova del mercato

molte aspettative sull'immediato avvio dei progetti del Piano città

LE ALTRE MISURE

Arbitrati, Expo, Sistri, tunnel, auto elettriche

Altre norme del decreto Sviluppo di interesse per l'edilizia riguardano i lodi arbitrali, il Sistri, le infrastrutture energetiche, l'Expo, le gallerie.

Lodo arbitrale impugnabile. I lodi arbitrali vengono sostanzialmente depotenziati. Attualmente, infatti, questi sono impugnabili solo in una serie marginale di casi, come i vizi procedurali o processuali. Si stabilisce invece che il lodo è impugnabile davanti alla Corte d'appello anche nel merito. Quindi, diventa un riferimento meno sicuro per le parti che, da oggi, saranno quasi certe che l'arbitrato non chiuderà la controversia. *(G. La.)*

Colonnine auto elettriche. Dal 1° giugno 2014 i nuovi edifici non residenziali oltre i 500 mq di Slp dovranno prevedere l'installazione di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici, pena il mancato rilascio del titolo abilitativo edilizio. Le reti per l'approvvigionamento delle auto elettriche saranno classificate come opere di urbanizzazione primaria. Dall'obbligo restano esclusi gli edifici della Pa. *(Al.Tr.)*

Sistri. Il Sistri (Sistema di controllo della tracciabilità dei rifiuti) è sospeso fino al giugno 2013 per procedere alle necessarie "verifiche amministrative e funzionali". Toccherà al ministero dell'Ambiente fissare il nuovo termine per l'entrata in operatività del sistema. *(Al.Tr.)*

Idrocarburi e infrastrutture energetiche. In arrivo iter burocratici più snelli per il settore petrolifero, in particolare per quel che riguarda la reindustrializzazione dei siti di interesse nazionale. La realizzazione delle infrastrutture energetiche strategiche potrà contare sull'intervento statale nel caso di blocco dei procedimenti di concessione delle autorizzazioni da parte delle Regioni, mentre si riduce di 10 anni la durata delle concessioni nel settore idroelettrico. *(Al.Tr.)*

Credito d'imposta per infrastrutture. I Comuni potranno utilizzare i crediti d'imposta senza la limitazione annua (fissata a 516mila euro) per la realizzazione di infrastrutture necessarie al miglioramento dei servizi pubblici. *(Al.Tr.)*

Expo Milano. Ridotti da 45 a 30 giorni i tempi dei pareri del Consiglio superiore dei Lavori pubblici ed eliminati per legge i vincoli delle fasce di rispetto stradale (che creavano blocchi alla realizzazione dell'area Expo).

Gallerie. Previsto per i gestori di gallerie stradali e ferroviarie, un alleggerimento delle procedure amministrative che attestino l'adeguamento alle nuove norme sulla prevenzione incendi (Dpr 1° agosto 2011, n. 151): per attestarlo basterà la Cia, da inviare entro sei mesi dall'avvenuto adeguamento. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUB-APPALTI

Responsabilità solidale, esclusi i committenti

Dopo le modifiche portate dal decreto semplificazioni fiscali e quelle assestate dalla riforma del lavoro, la disciplina della responsabilità solidale nei subappalti viene riorganizzata per l'ennesima volta. E, stavolta, viene rivista con una formulazione decisamente più favorevole al committente, che viene escluso dalla catena della responsabilità solidale, sia nel caso di committente privato sia per tutte le stazioni appaltanti come definite dal codice dei contratti pubblici.

In caso di appalto di opere o servizi, resta l'appaltatore l'unico a dover risponde in solido con il subappaltatore di corrispettivi, ritenute fiscali dovute all'Erario e Iva nell'ambito dei rapporti di subappalto. Ha, però, un modo per tirarsi fuori dai guai: la responsabilità viene meno se l'appaltatore verifica che tutti gli adempimenti in questione sono stati eseguiti dal subappaltatore. La verifica può essere effettuata anche sulla base di un'asseverazione di un centro di assistenza fiscale o di un commercialista. Se il subappaltatore non prova di aver effettuato tutti i versamenti, l'appaltatore può sospendere il pagamento dei corrispettivi per l'appalto. ■ **G.La.**

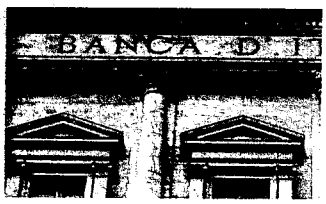
© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROJECT FINANCING/1

Sconti ai project bond, tassazione come i Bot

La prima spinta ai project bond – strumento per finanziare le infrastrutture in project finacing alternativo o aggiuntivo al credito bancario – era arrivata con i Dl 1/2012, che ha tolto i vincoli del codice civile in materia di obbligo di ipoteca e ha consentito di emettere bond anche nella fase costruttiva. Ora con il Dl 83 arrivano le agevolazioni fiscali: le obbligazioni emesse da società di progetto pagheranno il 12,5% (anziché il 20%) sugli interessi e come imposta sostitutiva, come per i titoli di Stato; vengono eliminati per le società i limiti alla deducibilità degli interessi passivi; le imposte indirette (registro, ipotecaria, catastale) si pagano in misura fissa. In arrivo anche il Dm che disciplina il regime delle garanzie per la fase costruttiva. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



POST-TERREMOTO

L'Aquila, più certezze per il centro storico

Un nutrito pacchetto di emendamenti voluto dal ministro Fabrizio Barca dovrebbe, nelle intenzioni, dare una svolta alla ricostruzione post-terremoto in Abruzzo, rallentata in questi anni da incertezze normative e continui scontri Comune-commissario Chiodi. La fase commissariale si chiude a fine giugno e tutti i poteri passano ai Comuni, rafforzati da due strutture tecniche ad hoc, una per l'Aquila e una per gli altri Comuni.

Le norme Barca danno poi certezza di copertura integrale delle spese di ricostruzione per tutte le parti strutturali e comuni degli edifici nel centro storico dell'Aquila, coprendo una serie di casi che con le precedenti normative restavano scoperti.

Chiarito anche, dopo anni di controversie, che i piani di ricostruzione hanno valore solo di indirizzo e non urbanistico, e che gli interventi possono essere singoli, oppure disciplinati da piani integrati quando lo ritenga necessario il Comune. Previsti poteri sostitutivi dei Comuni in caso di mancato avvio dei lavori o di mancata adesione dei consorzi di proprietari all'iniziativa del Comune di affidare con gara pubblica unitaria la ricostruzione di aggregati particolarmente degradati. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONCESSIONARIE

Autostrade, 60% in gara dal 1° gennaio 2014

Sale per la seconda volta in un anno la quota di lavori che le concessionarie autostradali dovranno affidare a terzi. Il decreto liberalizzazioni aveva portato la parte minima di lavori da appaltare all'esterno dal 40%, fissato dalla legge 14/2009, fino al 50 per cento. A pochi mesi di distanza, il Governo decide di sostenere ancora di più le Pmi alzando la quota da mettere in gara (europea) al 60 per cento. Secondo le stime dell'Ance, l'in house delle concessionarie è stato negli ultimi anni di circa 500 milioni di euro l'anno. Nella prima versione del Dl 83, inoltre, l'asticella veniva elevata al 60% dal 1° gennaio 2015; nel testo finale approvato, invece, l'aumento va a regime prima, dal primo gennaio 2014. ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROJECT FINANCING/2

Fisco ridotto possibile per tutte le opere Pf

Defiscalizzazione (articolo 2). La possibilità di sostituire (in tutto o in parte) i contributi pubblici al project financing con sconti fiscali Ires, Irap e Iva, introdotta dall'articolo 18 della legge 183/2011 e già ampliata dal Dl Salva-Italia e Cresci-Italia, ora con il Dl Sviluppo viene potenzialmente allargata a tutte «le nuove infrastrutture da realizzare con contratti di partenariato pubblico-privato. La norma resterà tuttavia sulla carta finché non sarà emanato il previsto decreto Economia-Infrastrutture.

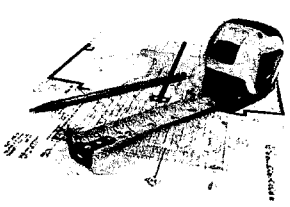
Promotore, conferenza di servizi (articolo 3). Il Dl prevede che in tutte le procedure di Pf con promotore sia obbligatorio svolgere la conferenza di servizi preliminare, anche se c'è solo lo studio di fattibilità. Novità importante per dare maggiori certezze ai privati e alle banche che il progetto non subisca modifiche radicali post aggiudicazione.

Contratto di disponibilità (articolo 4-bis). Demandato al contratto tra le parti la possibilità di stabilire una riduzione o aumento del canone in relazione a norme o provvedimenti cogenti sopravvenuti. Si dà cioè la possibilità di ridurre i rischi a carico dei privati. Sono in ogni caso a carico della Pa i rischi derivanti da mancato rilascio di pareri di terzi. ■ **A.A.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROFESSIONISTI

Tornano le tariffe base, ma solo per le gare Pa

Con questa norma il Governo smonta il caos creato con il decreto liberalizzazioni (Dl 1/2012), che aveva abrogato le tariffe lasciando tutto nelle mani della contrattazione tra professionista e cliente. E stabilendo che, per la liquidazione giudiziale dei compensi in caso di controversia, un Dm Giustizia avrebbe dovuto fissare dei parametri di riferimento per tutte le professioni, progettisti inclusi. Questo assetto, però, lasciava fuori le stazioni appaltanti, che non avevano più riferimenti per determinare gli importi a base di gara. Così il Dl 83 (articolo 5) ha stabilito che quegli importi saranno determinati facendo riferimento alle regole fissate per i compensi giudiziali. Il Dm di attuazione è in uscita in «Gazzetta» (si veda sul nostro sito). ■ **G.La.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA